

Verrijk de buurt, investeer in de Eester

Bedrijfsplan



Buurtcoöperatie de Eester

C. van Eesterenlaan 266-268

1019 JR Amsterdam

nfo@buurtcooperatieohg.nl

KvK 74985906

10 april 2022

Inhoud

- 1 Visie
- 2 Partners gezocht
- 3 Organisatie
- 4 Vastgoed
- 5 Gebruikers
- 6 Huurprijzen
- 7 Waardering
- 8 Verhuur en beheer
- 9 Rendement
- 10 Risico
- 11 Contact

Bijlagen

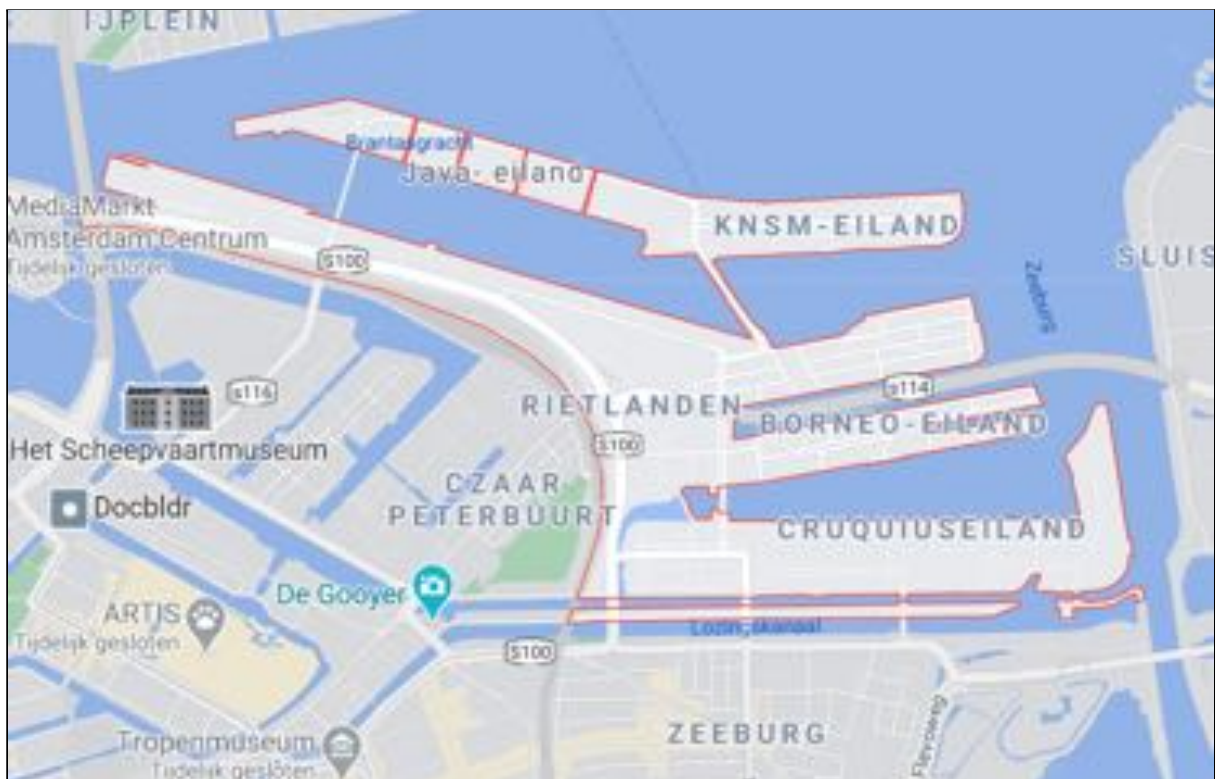
- Leden oprichtingsbestuur
- Exploitatiebegroting
- Financieringsplan
- Liquiditeitsprognose
- Diagram vrije kasstroom en liquiditeit

Visie

Buurtcoöperatie de Eester is een bewonersinitiatief dat zich richt op sociale vraagstukken in relatie tot sociaal ondernemerschap. De hoofddoelstellingen zijn: het bevorderen van betrokkenheid tussen buurtbewoners en het ontwikkelen en in stand houden van een systeem van burenhulp. De Buurtcoöperatie legt verbinding tussen bewoners en buurten van het Oostelijk Havengebied en bevordert daarmee samenhang en betrokkenheid. We nemen als bewoners en als buurt zelf de regio over wat wij belangrijk vinden voor onze woon- en leefomgeving. We stimuleren en faciliteren initiatieven en activiteiten die het prettig en duurzaam wonen bevorderen.

Achtergrond

Het Oostelijk Havengebied (OHG) is een relatief jong woongebied in Amsterdam. Het ontwikkelde zich vanaf de jaren negentig langs de kades van de voormalige haven van Amsterdam, ooit een van motoren van de Nederlandse economie. Vanaf 1970 is de haven in verval geraakt en langzaam maar zeker verworpen tot een rafelrand van de hoofdstad. Na de nodige discussie werd eind jaren tachtig besloten het gebied tot modern woongebied te ontwikkelen met behoud van de oude havenbekkens. In twee decennia ontstond daarop een fraai vormgegeven stadsdeel waar momenteel zo'n 20.000 mensen wonen. Overigens is het gebied nog steeds niet af. Op het Cruquiseiland, pal tegen het Amsterdam-Rijnkanaal, verrijst momenteel een geheel nieuwe buurt.



Het merendeel van de woningen in het OHG is particulier bezit (39%) of is vrijesector huur (25%). Het aandeel sociale huurwoningen is ten opzichte van het stedelijk gemiddelde relatief klein (36%) en concentreert zich vooral in het Entrepot-deel en de Architectenbuurt (Cruquius-eiland), de wijken die voor 1990 zijn gebouwd. De bewoners die de stedenbouwkundigen voor ogen hadden toen zij hun

plannen tekenden waren moderne stedelingen, liefhebbers van het culturele klimaat, kosmopolitisch ingesteld en niet echt georiënteerd op hun directe woonomgeving. Het gebied kende weinig voorzieningen en was niet ingericht op gezinnen. Speelruimte en onderwijsvoorzieningen waren het gebied schraal toebedeeld. Maar die gezinnen kwamen er wel. Veel meer dan gepland. Daardoor nam de vraag naar onderwijs toe, alsmede de behoefte aan publieke wijkgerichte voorzieningen. Een goede ontmoetingsruimte voor buurtbewoners ontbrak, evenals in de beginjaren, een toereikend aanbod van horecavoorzieningen. In dat laatste is inmiddels voorzien, maar op een buurtruimte was het lang wachten.

Buurtcoöperatie OHG

Het initiatief kwam van bewoners in Entrepot West. Naar aanleiding van een aantal problemen in hun directe omgeving kwamen ze bij elkaar en begonnen zij zich tien jaar geleden te organiseren. Eerst nog in het verlengde van een bewonerscommissie, maar al snel ontstond de gedachte om een buurtcoöperatie op te richten die de wens om gezamenlijk wat te ondernemen een platform zou kunnen bieden. Want die gezamenlijkheid kon nergens op leunen. Het OHG bestaat uit verschillende schiereilanden, telt tientallen informele netwerken, heeft een reservoir aan creatief talent, een bovengemiddeld aantal zzp'ers, maar er was niets wat hen met elkaar in contact bracht. Een platform, een podium ontbrak. In 2016 slaagde de jonge vereniging erin om van woonstichting Lieven de Key een ruimte te huren die al langere tijd als bedrijfsruimte leeg stond. Het was een bijzondere ruimte, met een wat grotere zaal goed voor bijeenkomsten met zo'n 50/60 mensen, wat kleinere (vergader)ruimten, een keuken, dat alles gedrapeerd rondom een portiek aan de Van Eesterenlaan, in het Entrepot vlak voor de Watertoren. Over de naam die het buurtcentrum moest krijgen hoefden de initiatiefnemers niet lang na te denken: De Eester.



De Eester

Met vereende krachten (en met financiële steun van Stadsdeel Oost) werd de Eester vervolgens ingericht tot het buurtcentrum dat het nu nog steeds is. Buurtbewoners legden er vloeren in, verfd

de muren en bouwden de keuken om zodat hij voor grotere groepen gebruikt kon worden. Na de opening in april 2016 ging het snel. Steeds vaker wisten bewoners van het OHG de Eester te vinden. Niet alleen voor vergaderingen, maar ook voor workshops, yoga-lessen en trainingen. De ontvangst werd dagelijks verzorgd door buurtvrijwilligers (gastheren en gastvrouwen) en de Eester groeide ook uit als de thuisbasis voor de Buurtbel, het informele netwerken van onderlinge dienstverlening en behulpzaamheid. Ook de Buurtbalie (het digiplatform voor alle activiteiten, tegenwoordig Wij1019) hield in de Eester kantoor en vanuit de Eester groeide de afgelopen jaren vele projecten gericht op de verduurzaming van het gebied. Zeker na de door de Buurtcoöperatie georganiseerde BuurtTop van april 2019 kwam daar een versnelling in.

Hét buurtplatform

De Buurtcoöperatie groeide uit tot hét buurtplatform van de wijk, met de Eester als tastbaar en fysiek epicentrum. Het was dan ook logisch dat de Buurtcoöperatie OHG in 2020 haar naam aanpaste en zich tooide onder de naam die toch al door iedereen werd gebruikt: Buurtcoöperatie de Eester. Vlak voordat corona alles stillegde en de Buurtcoöperatie zich opmaakte om haar vijfjarige bestaan te vieren, was de bezettingsgraad zo groot dat het vaak lastig was voor buurtbewoners om in de Eester nog een ruimte te huren of te gebruiken. De buurt had het centrum gevonden en maakte, mede door zeer betaalbare tarieven, daar steeds nadrukkelijker gebruik van.

De vijf leidende thema's van Buurtcoöperatie de Eester zijn:



De Eester zorgt & helpt | Buurtbewoners zetten zich in om elkaar te helpen en ondersteunen. Of het nu gaat om samen wandelen, Taalhulp, reparatieklusjes in huis, hulp bij boodschappen, ingewikkelde juridische of administratieve zaken of een ritje naar het ziekenhuis met de Eestermobiel, er is altijd wel een buur die iets voor een ander wil doen.



De Eester Imps | Organiseert workshops als knutselen, yoga, koken of percussie voor kinderen van 4 tot en met 12 jaar. Door het brede aanbod aan naschoolse activiteiten, kunnen kinderen ontdekken wat hen interesseert (of juist niet). De Labs worden verzorgd door kunstenaars en ondernemers uit de buurt.



De Eester leert & recreëert | In en rond de Eester worden diverse activiteiten georganiseerd voor en door buurtbewoners. Hieronder vallen een aantal grotere grote evenementen per jaar: de OHG Loop in mei en het Eesterfestival, met buurtrestaurant, in de zomer. En in de wintermaanden verzorgen we zondagmatinees in de Eester.



De Eester verduurzaamt | Dus inventariseert, stimuleert, initieert, ondersteunt en faciliteert duurzame initiatieven in de wijk. Kernactiviteiten zijn energietransitie, circulaire economie en groen. Dit heeft geleid tot concrete projecten zoals: de maandelijkse Schonestratendag, de Weggeefkraam, Reparatietafel en NaaiCafé, de Energiecommissie en de buurtmarktplaats op Wij1019.



De Eester denkt mee en lost op | Bewoners vinden bij de Eester een platform om met ideeën te komen, de haalbaarheid van hun plan te onderzoeken en te komen met oplossingen.

Partners

De Eester hebben we niet zomaar overgenomen. Voor een serieus bod is tijd en geld nodig. Op dit moment zoeken we partners voor de acquisitie en de aanpak van de Eester. Daartoe willen we een bod doen op het pand aan de Van Eesterenlaan 266-268. De aankoop van sluit aan bij de wens van buurtcoöperatie om het buurtcentrum in eigendom te krijgen, de ruimte te verbeteren om die nog intensiever te gebruiken en om de activiteiten binnen de vijf thema's uit te breiden.

Investeer in de Eester!

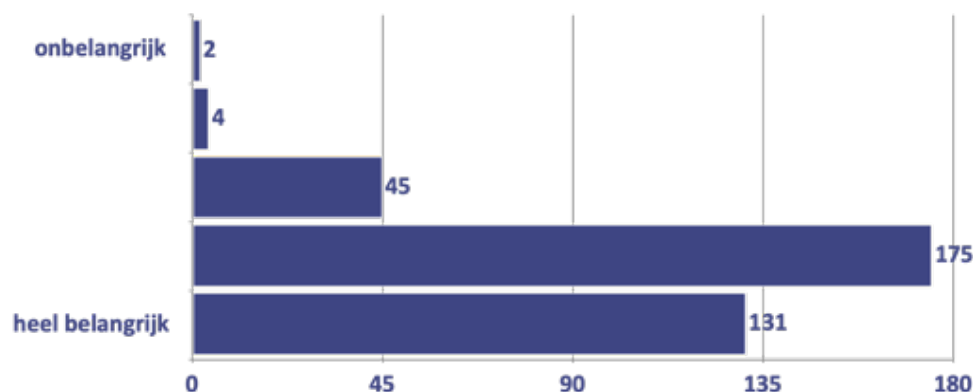
We zoeken partners voor de investering in de Eester. We willen bod uitbrengen van € 370.000 (exclusief overdrachtsbelasting), onder voorbehoud van hertaxatie. Aanpassing van het gebouw zal naar schatting € 75.000 (exclusief BTW) kosten. We benaderen buurtbewoners met een groot hart en organisaties met een maatschappelijke doelstelling, die samen dit bedrag willen verstrekken aan de buurtcoöperatie om de overname mogelijk te maken en de buurt te verrijken.

Onderdeel	Inzet	Tarief	Bedrag
Koopsom			370.000
Overdrachtsbelasting		8,0%	29.600
Overname vaste inrichting			pm
Renovatie en aanpassing*			75.000
Begeleiding	290 uren	100,00	29.000
Totaal met renovatie			503.600
Totaal zonder renovatie			428.600

*Renovatie is optioneel; aanpassing kan ook na verwerving van het vastgoed met afzonderlijke financiering

Bewoners en ondernemers

Onze belangrijkste partners zijn de bewoners en ondernemers in het Oostelijk Havengebied en de mensen uit omliggende buurten die bij de Eester betrokken zijn. De Eester is een *publieke ruimte* in het OHG waarin bewoners met elkaar een platform creëren om elkaar te ontmoeten, activiteiten te organiseren en te werken aan verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Het is laagdrempelig, voor iedereen toegankelijk en er is op dit moment geen alternatief. Bewoners en ondernemers vinden de Eester desgevraagd dan ook zeer belangrijk voor de buurt.



Hoe belangrijk vind je de Eester voor de buurt?

Gemeente Amsterdam

Buurtcoöperatie de Eester werkt samen met een groot aantal partners in de buurt aan een sociale, veilige en duurzame buurt: organisaties, ondernemers en de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam is een vaste partner van de buurtcoöperatie. De gemeente wil een vruchtbare voedingsbodem creëren waar sociaal-maatschappelijke ondersteuning in de vorm van de nieuwe buurtteams effectiever hun werk kunnen doen en kunnen voorkomen dat mensen een beroep moeten doen op dure voorzieningen. Dat lukt alleen als die individuele ondersteuning zich kan inbedden in een rijke sociale infrastructuur van onderlinge verbondenheid en saamhorigheid. De gemeente stimuleert daarom de sociale basis, die moet zorgen dat Amsterdammers zich inzetten voor elkaar, hun buurt of omgeving als er hulp en ondersteuning nodig is om zo een bijdrage te leveren aan een kansrijke en gezonde omgeving voor alle Amsterdammer. Dat gebeurt in het Oostelijk Havengebied. Bewoners willen vaak meer doen, in zeker opzicht ook voor mensen in de buurt die ze minder goed kennen. Daarvoor wil de Eester een vertrouwd kanaal zijn. We gaan ervan uit dat de gemeente de sociale basis de komende jaren blijft ondersteunen met subsidies en we vragen daarnaast een incidentele bijdrage voor de overname.

Donateurs

Buurtcoöperatie de Eester heeft veel partners die bijdragen aan de activiteiten. Ondernemers uit het Oostelijk Havengebied sponsoren activiteiten en steunen de buurtcoöperatie door een logo op de Eestermobiel te zetten die elke dag door de buurt rijdt. Er zijn ook veel mensen die bijdragen met een bijeenkomst in één van de vergader- en ontvangstruimtes van de Eester. We hebben ook contacten met een aantal grotere donateurs die bij willen dragen aan de overname van de Eester en de verbetering van het pand, zowel ondernemers, bewoners als goededoelenfondsen. We verwachten daarmee € 70.000 bijeen te brengen voor de overname.

KNHM Foundation

Een bijzondere partner voor de overname is de KNHM Foundation, die mensen uitdaagt om hun leefomgeving socialer en mooier te maken. KNHM inspireert, adviseert en verbindt maatschappelijke initiatieven zoals de Eester, waardoor ze sneller groeien, als landelijk netwerk van 150 adviseurs die zich pro bono inzetten. KNHM draagt concreet bij aan de overname van de Eester met bouwkundig advies, organisatie-advies en juridisch advies. Daarnaast is de KNHM Foundation bereid onder goede voorwaarden een bedrag van € 100.000 te lenen aan de Buurtcoöperatie.

Banken

Uit contacten met een aantal banken en financiële partijen blijkt dat ze bereid zijn om als partner van de buurtcoöperatie een gedeelte van de overname van de Eester te financieren. Banken zullen niet de hele aankoopsom willen financieren: bij verenigingen, stichtingen en andere non-profits stellen ze als voorwaarde dat een deel van de financiering uit eigen middelen (giften, aandelen of uit eigen vermogen) gefinancierd wordt. De werkgroep gaat er in het financieringsonderzoek vanuit dat via deze vorm van externe financiering de helft van het te verwachten aankoopbedrag zal moeten worden gefinancierd.

Organisatie

De buurtcoöperatie richt een Stichting op die een bod uitbrengt op het pand van € 370.000. De koopsom is gebaseerd op een taxatie van het pand door CBRE in opdracht van Lieven de Key. De taxatie is inmiddels wel meer dan een jaar oud en zal herzien moeten worden voordat onderhandeld kan worden over de overname. Over de koopsom is 8% overdrachtsbelasting verschuldigd. De acquisitiekosten bedragen € 428.600 (€ 1.816 per m² gebruiksoppervlak). De Stichting past de Eester vervolgens aan door de inrichting waar nodig aan te passen en maatregelen te nemen voor de verbetering van de akoestiek in het gebouw. We verwachten een investering van naar schatting € 75.000 (€ 318 per m²), waarover BTW verschuldigd is. De totale investering bedraagt daarmee € 503.600 (inclusief BTW en overdrachtsbelasting).

Stichting de Eester

Het gebouw wordt overgenomen door de op te richten Stichting de Eester, die tevens eigenaar wordt van het vastgoed. De Stichting gaat leningovereenkomsten aan, sluit een koopovereenkomst met Stichting Lieven de Key, neemt het gebouw af, past het aan en exploiteert het als maatschappelijke ruimte en bedrijfsruimte voor activiteiten in de buurt. Stichting de Eester heeft als doel verhuur en beheer van het over te nemen gebouw. De stichting wordt bestuurd door vertegenwoordigers van de buurtcoöperatie, gebruikers van de Eester en twee onafhankelijke deskundigen.

Oprichting

Stichting de Eester wordt opgericht door buurtcoöperatie de Eester. De buurtcoöperatie benoemt twee vertegenwoordigers in het bestuur, waarvan één bestuurslid van de vereniging, naast een buurtbewoner als vertegenwoordiger van de gebruikers. Daarnaast worden als penningmeester en onafhankelijk voorzitter van de stichting een financieel expert en een vastgoeddeskundige aangezocht. De oprichters stellen een oprichtingsakte op, waarin het doel van de Stichting vastgelegd wordt: verhuur en beheer van de Eester. De oprichters zullen het eerste bestuur vormen. In de statuten staat dat de stichting zijn zetel heeft bij de Eester en dat het bestuur kwaliteitszetels heeft voor vertegenwoordigers van de buurtcoöperatie en een gebruiker.

Overeenkomsten

Stichting de Eester wordt opgericht op een tijdstip voorafgaand aan het uitbrengen van de bieding op het appartementsrecht C. van Eesterenstraat 226-228. Na de bieding sluit de Stichting de koopovereenkomst met stichting Lieven de Key en is het definitieve budget voor uitwerking en uitvoering van het plan bekend. De Stichting vraagt op basis daarvan toezeggingen van investeerders (intentieverklaringen of een concept-leningovereenkomst). Als de koopovereenkomst gesloten is, kan Stichting de Eester huurovereenkomsten aangaan met buurtcoöperatie de Eester en andere gebruikers van het pand. Concept-huurovereenkomsten zijn voor de koopovereenkomst beschikbaar voor de investeerders.

Vereniging van eigenaren

Stichting de Eester wordt lid van de Vereniging van Eigenaars Entrepot Blok 11, 12 en 13. De Vereniging bestaat uit 64 appartementen en 20 parkeerplaatsen met in totaal 390 stemmen. De VvE is actief, heeft een meerjarenonderhoudsplan en vormt een onderhoudsreserve en wordt beheerd door een professionele beheerder.

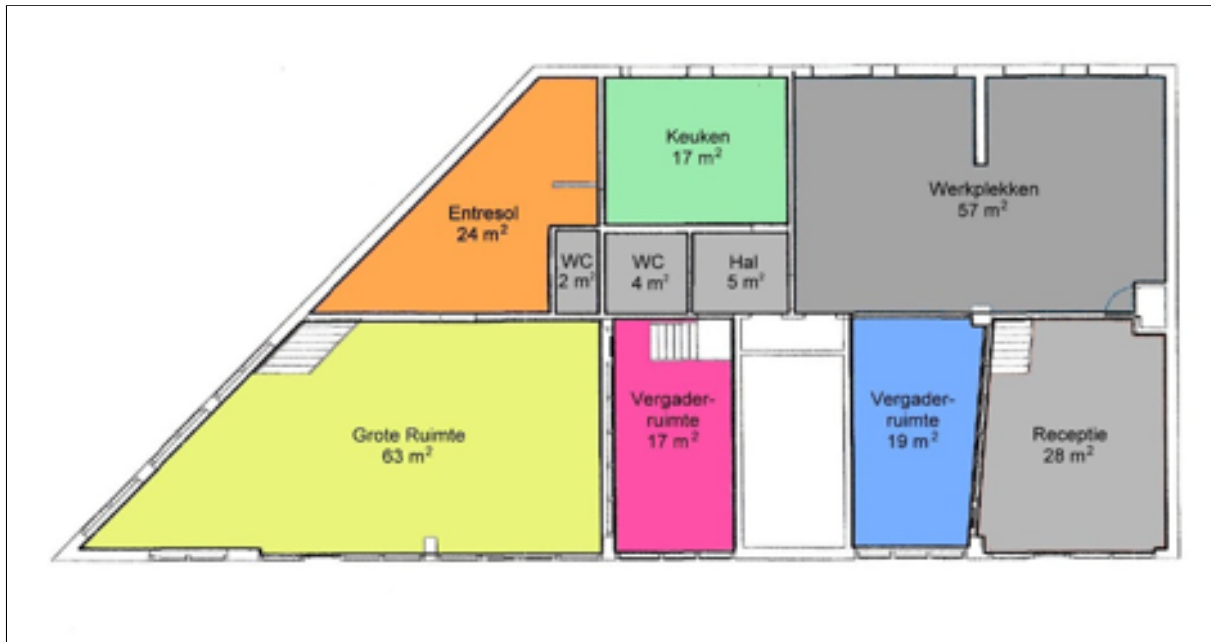
Gebouw

De Eester is gevestigd aan de C. van Eesterenlaan 266-268 in de buurt Entrepot West in het Oostelijk Havengebied in het wooncomplex Blok 11, 12 en 13. Dit complex is gebouwd in 1992 door Boele en Van Eesteren naar een ontwerp van Atelier Pro in opdracht van woningbouwvereniging Het Westen. De ruimte is gerealiseerd als niet-wonenfunctie en door Het Westen en rechtsopvolger Lieven De Key verhuurd als bedrijfsruimte. Dit deel van het complex staat op perceel A 8094 dat door de gemeente Amsterdam in erfpacht is uitgegeven is aan Lieven de Key. De erfpacht is afgekocht tot 2043.



Entrepot West blok 11, 12 en 13.

De ruimte heeft een bruto vloeroppervlak van 272 m² en is gebouwd rond de entree van de bovenliggende appartementen. De ruimte heeft twee niveaus: aan de voorzijde op straatniveau, aan de achterzijde verhoogd. De ruimte bestaat uit een grote ruimte met entresol, keuken, twee vergaderruimtes, een receptie en werkplekken, een toiletgroep en een hal. De ruimten hebben een gebruiksoppervlak van 236 m² en een verhuurbaar oppervlak van 225 m², waarvan 180 m² geschikt voor wederverhuur. De ruimte heeft volgens het bestemmingsplan Cruquius (2014) de bestemming gemengd-1. Hierin past de bestaande functie van maatschappelijke dienstverlening; daarnaast is ook commerciële dienstverlening, kantoorruimte, bedrijfsruimte en ondergeschikte horeca toegestaan.



Gebruiksoppervlakte De Eester

Programma

De Eester biedt onderdak aan de buurtcoöperatie en gelieerde maatschappelijke gebruikers die de ruimte om niet gebruiken en aan ondernemers en bewoners in de buurt die ruimte huren. Om de verhuurbaarheid van de ruimtes te verbeteren, is een beperkt aantal maatregelen nodig. Met name de akoestiek op de begane grond is op dit moment ongeschikt voor gelijktijdig gebruik van de vergaderruimte en de Grote Ruimte.

Kosten

Voor deze maatregelen wordt een raming gemaakt op basis van een inventarisatie van wensen en eisen en een ontwerp op basis van akoestisch advies. De bouwkosten moeten daarna nog getoetst worden door een externe bouwkostendeskundige. Naar aanleiding van het ontwerp wordt het werk opgedragen; uit deze aanbesteding volgen de definitieve bouwkosten. Op dit moment schatten we de kosten voor de maatregelen op € 75.000.

Onderhoud

De Vereniging van Eigenaren Entrepot West Blok 11, 12 en 12 heeft een onderhoudsbegroting tot 2035 waarin het onderhoud aan de buitengevels en het dak van de opstal is opgenomen. Voor 2023 is groot onderhoud voor € 138.861 voorzien; hiervoor is voldoende geld gereserveerd. De servicebijdrage van de bedrijfsruimte aan de Vereniging van Eigenaren heeft alleen betrekking op onderhoud, verzekering en algemene kosten. Het gaat om een breukdeel van 271 in het totaal en een jaarbedrag van € 2.763 in 2022. Het overige eigenaarsonderhoud aan de binnenzijde van de ruimte en de vaste inrichting worden betaald door Lieven de Key. We schatten deze aanvullende kosten voor eigenaarsonderhoud, te betalen door de Stichting de Eester op € 2.956 per jaar; in totaal bedraagt het onderhoud dus € 5.719 per jaar. Het huurdersonderhoud wordt betaald door de buurtcoöperatie als huurder. Het onderscheid tussen eigenaars- en huurdersonderhoud wordt vastgelegd in een demarcatie bij de huurovereenkomst tussen Stichting de Eester en buurtcoöperatie de Eester.

Gebruikers

De huidige gebruikers van de Eester zijn ook de toekomstige gebruikers van de ruimte. Op dit moment wordt de ruimte met name gebruikt door bewonersactiviteiten en lokale organisaties: Biodanza, Bun Tesi, Buurtteam OHG, bestuur Buurtcoöperatie de Eester, Creatief Actief, DansLab, De BuurtBel, De Groene Eester, De Vergroeners Oostelijk Havengebied, Duurzaam OHG, Eester imps, Ellie Loeve Yoga en Massage, Energiecommissie OHG, Het Eesterkoor, Juf D, MaakLab, Mammado zwangerschapsyoga, Naaicafé, Poëziebankje, Prana Power, Reparatietafel, Schone Straten, Techniek Labactiviteiten, VvE's, Wij1019 en de Weggeefkraam.



Activiteiten

De activiteiten van de bewonersinitiatieven en de buurtcoöperatie dragen bij aan de buurt. Op dit moment vinden in de Eester de volgende activiteiten plaats: Buurtinloop OHG, Samen Eten, Eettafels, Bijles, Yoga in de Eester: Hatha en Yin yoga, Eester imps (KookLab, LiedjesLab, MaakLab, PercussieLab, DansLab, YogaLab), Wijktafel, Energiespreekuur, Toekomstwerkplaats, Telefooncirkel Oostelijk Havengebied, Tai Chi, Gyrokinesis, Maatschappelijk werk, sociaal raadsliden, Juridisch spreekuur, Nederlandse taallessen en Huiswerkbegeleiding.

Samenwerking

De buurtcoöperatie sluit een huurovereenkomst met de Stichting de Eester. Voor de buurtactiviteiten wordt geen huur betaald; voor verhuur betalen de gebruikers een redelijk tarief per dagdeel. De buurtcoöperatie beheert de Eester en organiseert de zaalverhuur. De buurtcoöperatie besluit over gebruik en wederverhuur en stelt daarvoor een verhuurbeleid op in overleg met Stichting de Eester.

Huurprijzen

De Eester bestaat uit acht ruimtes die de buurtcoöperatie kan gebruiken voor buurtactiviteiten en vier ruimtes die de buurtcoöperatie kan wederverhuren. Voor eigen gebruik van de ruimte betaalt de buurtcoöperatie een vast bedrag aan Stichting de Eester, gebaseerd op een kostprijsdekkende huur. Voor het gebruik van de ruimte voor buurtactiviteiten krijgt de buurtcoöperatie een subsidie van de gemeente Amsterdam. Op dit moment zijn de huisvestingskosten van buurtcoöperatie de Eester begroot op € 30.000 per jaar; de huur bedraagt € 27.787 per jaar.



Huur de Eester

De totale huurprijs die de buurtcoöperatie betaalt aan Stichting de Eester voor gebruik en wederverhuur bedraagt €27.000 per jaar bij overname; bij renovatie stijgt de huur naar € 30.000 per jaar. Buurtcoöperatie de Eester betaalt geen servicekosten aan Stichting de Eester, maar zorgt zelf voor inkoop van energie, schoonmaak, promotie, beheer en andere diensten, en verzorgt ook zelf de administratie. Hiervoor ontvangt buurtcoöperatie de Eester een accommodatiesubsidie van de gemeente Amsterdam die in 2021 € 56.500 bedroeg. We gaan ervan uit dat de gemeente deze subsidie na overname continueert. De opbrengsten uit wederverhuur bedroegen in 2019 (het laatste jaar voor de COVID-19-pandemie) ruim € 20.000.

Zalenverhuur

De buurtcoöperatie bepaalt in overleg met Stichting de Eester prijzen voor de wederverhuur van de verhuurbare ruimtes op basis van behoefte en draagkracht van de gebruikers. We gaan uit van maatschappelijke en marktconforme tarieven. Met deze tarieven bedraagt de jaarlijkse huuropbrengst bij de genoemde bezettingsgraden € 32.370. Dit betekent een stijging van de

verhuuropbrengsten uit zaalverhuur van € 10.485. We gaan uit van een periode van vijf jaar om naar dit niveau te groeien. Daarvoor zijn naar verwachting wel investeringen in de ruimte nodig.

Ruimte	bezettingsgraad	tarief per m ²		tarief per dagdeel	
		maatschappelijk	commercieel	maatschappelijk	commercieel
Entresol	5%	0,15	0,26	10,50	18,90
Grote Ruimte	33%	0,29	0,53	54,90	99,60
Vergaderruimte	15%	0,41	0,64	23,70	36,30
Vergaderruimte	15%	0,41	0,64	21,00	32,40
Werkplekken	15%	0,41	0,64	70,80	108,90

De opbrengsten uit wederverhuur komen geheel ten goede aan buurtcoöperatie de Eester, die deze inkomsten gebruikt voor bestrijding van de kosten van huisvesting en exploitatie, organisatie van buurtactiviteiten en ondersteuning van bewonersinitiatieven.

Huurverhoging

Stichting de Eester zal de huur van de aan de buurtcoöperatie verhuurde ruimte jaarlijks verhogen tot dit niet meer nodig is voor de dekking van kapitaallasten. Voor bedrijfsruimte geldt geen maximale huurverhoging, maar gebruikelijk is een huurverhoging met inflatie. De gemiddelde inflatie over de eerste maanden van 2021 bedroeg 7,6%. We gaan voor de huurontwikkeling uit van een conservatieve prognose: we verwachten een gemiddelde huurstijging van 2,5% over de exploitatietermijn van 2023 tot en met 2053.



Waardering

De marktwaarde van de Eester bedraagt € 370.000 berekend op basis van een taxatie van het pand in 2021. Daarbij tekenen we wel aan dat een herwaardering zal plaatsvinden voor verkoop, zodat de marktwaarde op dat moment beter geschat wordt. De marktwaarde, gebaseerd op een gemiddelde verkoopprijs (kosten koper) per m² bedrijfsruimte voor referentiepanden in de buurt bedraagt ca. € 500.000. De totale WOZ-waarde bedraagt € 438.000, gebaseerd op de heffing OZB over 2021, wat neerkomt op € 1.856 per m² gebruiksoppervlak of 2.433 per m² verhuurbaar oppervlak.

Taxatie

De waarde van de Eester is begin 2021 getaxeerd door CBRE. Op basis van referentiepanden en een beoordeling van de conditie van de Eester komt CBRE tot een huurwaarde van € 140 per m² per jaar; bij een verhuurbaar oppervlak van 225 m² zou de jaarlijkse huur € 31.486 moeten bedragen. Een half jaar voor het sluiten van de koopovereenkomst moet een herwaardering plaatsvinden om de actuele marktwaarde te bepalen; Lieven de Key mag de ruimte niet onder de marktwaarde verkopen. De invloed van de COVID-19-pandemie op de huidige marktwaarde is niet goed te voorspellen.

Marktwaarde

De getaxeerde waarde is gezien de WOZ-waarde niet hoog. Om de taxatie te toetsen, hebben we naast de waarde van referentiepanden in het taxatierapport een marktwaarde bepaald. We gebruikten daarvoor gegevens van verkochte bedrijfsruimten van gelijke grootte en met vergelijkbare ligging aangeboden op funda.nl over de laatste maanden van 2021. Bij deze uitgangspunten is de totale marktwaarde van bedrijfsruimte voor commerciële verhuur € 2.765 per m², wat bij een verhuurbare ruimte van 180 m² een marktwaarde van € 497.730 inhoudt. Dit betekent dat het pand bij beëindiging minimaal met waardebehoud verkocht kan worden.

Waardeontwikkeling

We rekenen in dit bedrijfsplan met een constante waarde van de Eester: we gaan er vanuit dat de ruimte de reële waarde zal behouden. Dit is een conservatieve aanname: de waarde van de bedrijfsruimte in de regio Amsterdam is over de afgelopen jaren gestegen met gemiddeld 6% per jaar. De waarde van commercieel vastgoed is sterk conjunctuurgevoelig; over de ontwikkelingen in de komende periode is op dit moment weinig te zeggen door de COVID-19-pandemie en de onzekere economische situatie als gevolg van de oorlog in Oekraïne.

Alternatieve aanwending

De ruimte is door de gemengde bestemming bij aanwijzing van de gemeente ook te gebruiken als woonruimte; er zou ruimte zijn voor het realiseren van twee appartementen. Op basis van een advies van onze bouwkundig adviseur schatten we de benodigde investering voor een transformatie naar twee woningen met een woonoppervlak van ca. 80 m² bedraagt ca. € 200.000 Deze woningen zouden na conversie ca. € 500.000 per woning waard zijn. Hiervoor moet nog wel nagegaan worden of een aanwijzing voor een woonfunctie binnen het bestemmingsplan op deze plaats mogelijk is.

Verhuur en beheer

De op te richten Stichting de Eester verhuurt de Eester aan de buurtcoöperatie, die wederverhuur en beheer en begeleiding van onderhoud uitvoert en die ook de financiële administratie van de Stichting verzorgt. Stichting de Eester rapporteert jaarlijks met een balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht onder controle van een accountant. De buurtcoöperatie rapporteert daarnaast jaarlijks over leegstand, debiteurenpositie en staat van onderhoud.

Verhuur

De buurtcoöperatie verhuurt de ruimtes in de Eester aan maatschappelijke organisaties, roostert vaste gebruikers en incidentele gebruikers in, zorgt voor sleuteloverdracht aan vaste gebruikers, houdt een sleutelplan bij, int huurpenningen, stuurt herinneringen aan debiteuren, neemt incassomaatregelen en kondigt de jaarlijkse huurverhoging aan. De beheerder rapporteert jaarlijks over bezetting, huurinkomsten, betalingsachterstanden aan het bestuur van de Stichting.

Beheer

De buurtcoöperatie draagt zorg voor inspectie van de ruimte na gebruik door derden, verhelpt storingen en coördineert onderhoudsopdrachten voor het eigenaarsonderhoud en het gebruikersonderhoud. De buurtcoöperatie assisteert bij de uitvoering van onderhoud door onderhoudsbedrijven en adviseert Stichting de Eester over contractering van onderhoudspartners en voorstellen aan de VvE. De buurtcoöperatie rapporteert jaarlijks over de staat van onderhoud en de onderhoudsuitgaven aan het bestuur van de Stichting.

Administratie

De buurtcoöperatie verzorgt de administratie van wederverhuur en huur en servicekosten, en verzorgt in opdracht van de Stichting betalingen van onderhoudsopdrachten, verzekeringen, heffingen en leveranciers van services. Eens per jaar rapporteert de buurtcoöperatie over inkomsten uit wederverhuur, uitgaven aan onderhoud en beheer, crediteuren en debiteuren aan het bestuur van de Stichting.

Verantwoording

Stichting de Eester ontvangt jaarlijks een rapportage van de buurtcoöperatie over verhuur, beheer en financiën. Deze rapportages vormen een bijlage bij de jaarrapportage van de Stichting. Uiterlijk een half jaar na afloop van het boekjaar stelt de Stichting een jaarrekening op met balans, verlies en winstrekening en kasstroomoverzicht. Een accountant controleert de jaarrekening. Het bestuur schrijft een jaarverslag, deponereert de jaarrekening bij de Kamer van Koophandel en zendt het jaarverslag en de jaarrekening aan alle partners.

Rendement

Het bruto aanvangsrendement van de Eester bedraagt bij aankoop voor € 478.000 en een jaarhuur van € 27.000 5,6%. Het directe effectieve rendement over een exploitatietermijn van dertig jaar bedraagt dan 4,1%. Als we bouwkundige maatregelen nemen, bedraagt de totale investering naar verwachting € 503.600 en zal de jaarhuur stijgen naar € 30.000; het bruto aanvangsrendement bedraagt dan 6,0% en het directe effectieve rendement bedraagt dan 4,0%. We houden daarbij geen rekening met waardeinstijging van de Eester bij verkoop aan het einde van de exploitatietermijn.

Uitgangspunten

Het belangrijkste rendement van de investering in de Eester is niet financieel van aard. Veel belangrijker is de ruimte voor de buurt, met het doel om betrokkenheid tussen buurtbewoners te bevorderen. Maatschappelijke impact staat voorop: het effect van de inzet van talenten die bewoners en maatschappelijke gebruikers van de ruimte willen inzetten in het Oostelijk Havengebied. Een investering in de Eester is dan ook meer dan geld in stenen steken: We gaan ervan uit dat de Eester jaren onderdak zal bieden aan initiatieven en activiteiten voor de buurt en een open huis zal kunnen zijn voor alle bewoners. Wat er na de exploitatieperiode gebeurt, laten we buiten beschouwing. Gaat de Eester door, dan is nieuwe financiering door de huurontwikkeling niet nodig.

Rendement

De huursom die buurtcoöperatie de Eester betaalt aan Stichting de Eester bedraagt € 27.000 in het eerste jaar of € 30.000 bij verbouwing. De totale investering van € 428.600 bedraagt 15,7 maal de jaarhuur of bij verbouwing € 503.600 en 16,8 maal de jaarhuur; het bruto aanvangsrendement bedraagt daarmee 6,3% of 6,0% bij . We gaan uit van een huurverhoging van 2,5% per jaar over de exploitatietermijn van dertig jaar. Als we er voorzichtigheidshalve van uitgaan dat de Eester daarna afgeschreven is en er geen verkoop plaatsvindt om de schulden af te lossen, dan bedraagt het effectieve rendement over de investering 1,3%. Dit is een conservatieve schatting, zonder realisatie van de restwaarde bij beëindiging van het project. Bij verkoop na de exploitatietermijn kan de Stichting aan de aflossingsverplichtingen voldoen en is de restwaarde vrij beschikbaar.

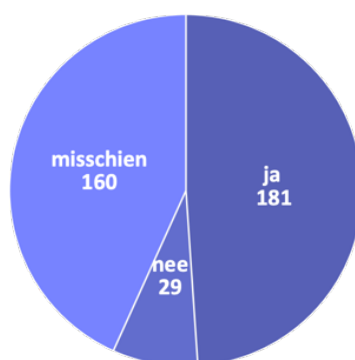


Financiering

De Stichting de Eester verwerft geen eigen vermogen uit plaatsing van aandelen of certificaten en zoekt dus partners voor het gehele investeringsbedrag: zowel voor de acquisitie als de verbetering van de Eester. Een groot deel van onze financiering komt uit de buurt. Bewoners zijn bereid obligaties voor de overname van de Eester af te nemen. Daarnaast vragen we KNHM Foundation een achtergestelde lening van € 100.000. Voor de resterende kapitaalbehoefte sluiten we een lening af bij de bank met het gebouw als onderpand.

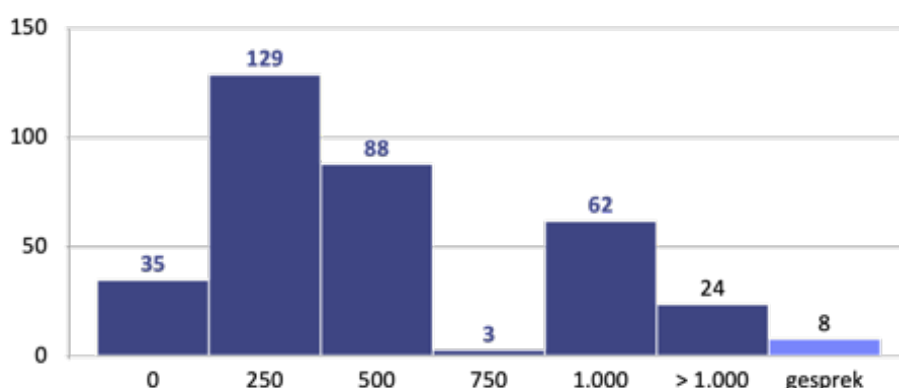
Crowdfunding

We willen de buurt graag betrekken bij de aankoop van De Eester. Crowdfunding is voor ons niet alleen een mogelijkheid om de financiering rond te krijgen, maar ook een middel om de eigenaarschap van buurtbewoners van hun eigen voorzieningen te vergroten. Veel mensen in de buurt vinden de Eester belangrijk. Maar overname vraagt om een engagement dat meer consequenties heeft, dat in de eigen portemonnee ingrijpt. Mee investeren betekent daadwerkelijk aan de buurt bijdragen. Precies dat drukt het motto van de campagne voor de overname uit: Verrijk de buurt, investeer in de Eester.



Ben je bereid met een obligatie van € 250 bij te dragen aan de Eester?

De bewoners zijn graag bereid om te investeren in de buurt, zo blijkt uit een onderzoek dat de buurtcoöperatie in januari en maart 2022 deed onder de bewoners van het Oostelijk Havengebied. Een meerderheid van de respondenten wil de Eester steunen door obligaties van € 100 of € 250 met een looptijd van vijf of tien jaar te kopen; in totaal een bijdrage van € 200.000 tegen betaling van een redelijke rente.



Hoeveel obligaties van € 250 per stuk wil je kopen om de overname van de Eester mogelijk te maken?

Obligaties

We geven daarom twee obligatieleningen uit: een met een looptijd van vijf jaar en een met een looptijd van tien jaar. De vijfjarige lening heeft een hoofdsom van € 100.000 in coupons van € 250 met een couponrente van 1,5%; de tienjarige lening heeft een hoofdsom van € 100.000 in coupons van € 250 met een couponrente van 2,0%. Een aantal buurtbewoners is bereid een groter bedrag te investeren. We willen vijf individuele leden een obligatielening aanbieden met een hoofdsom van € 10.000, in totaal dus € 50.000 met een looptijd van 15 jaar en een couponrente van 2,0%.

Toezicht

De obligatieleningen zijn een aanbieding van een vereniging of instelling zonder winstoogmerk om niet commerciële doelen te verwezenlijken en de totale tegenwaarde van de effecten die worden aangeboden is minder dan €5 miljoen, berekend over een periode van twaalf maanden. Daarom zijn de obligatieleningen vrijgesteld van prospectusplicht door de AFM. Bij alle uitingen over de obligaties vermelden we dat de deelnemers beleggen buiten toezicht van de AFM.

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



Fiscaal

De obligatieleningen aan particulieren gelden als een belegging. Particulieren zijn over deze beleggingen vermogensbelasting verschuldigd bij een vermogen boven € 30.000 (of bij fiscale partners boven € 60.000). Voor maatschappelijke organisaties die een lening verstrekken gelden de rentebetalingen als opbrengsten; zij betalen geen vermogensbelasting.

Achtergestelde lening

KNHM Foundation wil ons een lening verstrekken van € 100.000 met een looptijd van 10 jaar, tegen een rente van 2,0%, gestructureerd op 15 jaar. We kunnen voor deze lening geen onderpand verstrekken en we gaan ervan uit dat het maatschappelijke rendement van ons project voldoende is.

Bank

We zoeken een bancaire partner die ons een zakelijke lening wil verstrekken met een hoofdsom van € 60.000 of € 100.000 bij verbouwing met een looptijd van twintig jaar tegen een vaste rente van ca. 4,0% voor een periode van minimaal tien jaar met de ruimte als onderpand. We zijn hierover in gesprek met meerdere partners.

Overzicht financiering bij overname

bron	partner	bedrag	termijn	rente
Eigen vermogen	Bewoners (donaties)	10.000	-	-
	Fondsen	50.000	-	-
Crowdfunding	Bewoners	100.000	5 jaar	1,5%
	Bewoners	100.000	10 jaar	2,0%
Achtergesteld	Bewoners	50.000	15 jaar	2,0%
	KNHM Foundation	60.000	10 jaar	2,0%
Banklening	In overleg	60.000	20 jaar	4,0%

Overzicht financiering bij overname met verbouwing

bron	partner	bedrag	termijn	rente
Eigen vermogen	Bewoners (donaties)	20.000	-	-
	Fondsen	60.000	-	-
Crowdfunding	Bewoners	100.000	5 jaar	1,5%
	Bewoners	100.000	10 jaar	2,0%
Achtergesteld	Bewoners	50.000	15 jaar	2,0%
	KNHM Foundation	100.000	10 jaar	2,0%
Banklening	In overleg	100.000	20 jaar	4,0%

Risico's

De belangrijkste risico's voor het project van Stichting de Eester zijn het leegstandsrisico, het debiteurenrisico en het kostenrisico. Het kostenrisico wordt ondervangen door reservering; het debiteurenrisico is beperkt door een inkomenstoets als voorwaarde voor de huurovereenkomst en het leegstandsrisico is beperkt vanwege de nauwe relatie met buurtcoöperatie de Eester, die een netwerk van actieve bewoners in de buurt verenigt.

Leegstand

De bezettingsgraad is bij de Eester geen groot risico: het kost vaak nauwelijks moeite om de ruimte te vullen. Er is veel vraag naar ruimte voor activiteiten en vergaderingen in de buurt. Er zijn nog veel onvervulde wensen voor activiteiten in de buurt. De buurtcoöperatie draagt, doordat mensen op elkaar betrokken zijn, bij aan de continuïteit van de verhuur. Wel is de vraag wat er met de bezetting gebeurt als de buurtcoöperatie meer ruimte in de buurt zou krijgen, bijvoorbeeld bij het wooninitiatief dat vanuit de Eester wordt ondernomen. Om dit risico te beheersen worden afspraken gemaakt tussen de buurtcoöperatie en de Stichting de Eester, en worden toekomstplannen tijdig gedeeld door de bestuursleden van de buurtcoöperatie in het bestuur van Stichting de Eester.

Huurderving

Een ander risico voor de Eester ligt in de verhouding tussen gebruik van ruimte voor niet-betaalde activiteiten en wederverhuur. Omdat de buurtcoöperatie de enige beoogde huurder is, ontstaat een risico op betalingsproblemen als er meer niet-betaald ruimtegebruik is dan gedekt wordt door de accommodatiesubsidie van de gemeente Amsterdam. Dit risico kan ontstaan door korting op de subsidie of door een groei in onbetaalde activiteiten, waardoor minder wederverhuur mogelijk is. Om dit risico te beheersen, nemen we maatregelen om de verhuurbaarheid te bevorderen en maken we afspraken over verhuur en beheer tussen de Stichting en de buurtcoöperatie.

Risico huurstijging

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is verder sterk afhankelijk van de inflatie: in de huurovereenkomst met de buurtcoöperatie is de huurverhoging gekoppeld aan het prijspeil. Er is een kans dat de inflatie zal dalen ten opzichte van het huidige niveau van 7,6%. Als dat gebeurt, zullen de huuropbrengsten minder snel stijgen. Daarom is met een beperkte huurverhoging van 2,5% op basis van 2,5% inflatie per jaar gerekend voor de exploitatietermijn van dertig jaar. In de huurovereenkomst tussen de Stichting en de buurtcoöperatie nemen we een minimum huurprijsstijging op om negatieve resultaten binnen de Stichting te voorkomen.

Risico kostenstijging

De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau van het beheer. Over het algemeen zullen de kosten van beheer sneller stijgen naarmate de inflatie hoger is. Het risico is dan dat de kosten van onderhoud en beheer voor de Stichting hoger zullen uitvallen als gevolg van een algemene prijsstijging. Dit effect wordt teniet gedaan door hogere huuropbrengsten, omdat de huurverhoging gekoppeld is aan de inflatie: omdat de huuropbrengsten groter zijn dan de kosten zal alleen een lagere inflatie een negatief effect hebben op de resultaten. Dit risico wordt ondervangen in de huurovereenkomst met de minimum huurprijsstijging.

Wel is er een risico dat de kosten van verhuur of beheer in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan voorzien, omdat deze kosten sneller stijgen dan gemiddeld. Voor de stijging van de exploitatiekosten wordt veelal een percentage aangehouden dat een procentpunt hoger is dan de inflatie vanwege de doorgaans sterkere stijging van de beheerkosten ten opzichte van de inflatie. Deze hogere stijging heeft met name te maken met het feit dat extra kwaliteitseisen onder andere door de overheid kostenverhogend werken. Vanwege dit risico gaan de prognoses in dit bedrijfsplan uit van een gemiddelde prijsstijging van 3,0%.

Contact

Wij hopen en vertrouwen er op dat veel bewoners en ondernemers in het Oostelijk Havengebied de Eester zullen steunen en in welke vorm dan ook willen bijdragen aan de overname en aanpassing van het gebouw. Inschrijving op de obligatieleningen kan vanaf de Dag van de Aankoop, 1 mei 2022, via <https://buurtcooperatieohg.nl>.

Contactgegevens

Werkgroep overname de Eester

Jos van der Lans

info@josvdlans.nl

Initiatiefnemers

Herman Bouwmeester

Roos Kohn (lid oprichtingsbestuur)

Jos van der Lans

Han Schoonderbeek (lid oprichtingsbestuur)

Hetty Vlug (lid oprichtingsbestuur)

Met professionele ondersteuning van

Jasper Klapwijk, Kantelingen

Saskia van Alphen, KNHM Foundation

Leden oprichtingsbestuur



Roos Kohn (59) is aspirant-bestuurslid van buurtcoöperatie de Eester (formeel heet de vereniging nog buurtcoöperatie OHG). Ze werkt al 17 jaar als consulent bij de FNV en houdt zich daarnaast bezicht met multimedia als camjo en schrijver van de maandelijkse nieuwsbrief voor de sector taxi. Roos heeft binnen de vakbond ook bestuurservaring opgedaan in de ondernemingsraad en is actief lid van FNV Roze. Roos zet zich in voor organisatie: het activeren van leden tot actieve leden in hun bedrijf. De Eester heeft ze leren kennen door haar yoga lessen. Inmiddels is Roos een half jaar actief in de ondersteuning van het bestuur.



Han Schoonderbeek (63) is sinds juli 2021 betrokken bij de Eester; vanaf december 2021 als penningmeester in het bestuur van de buurtcoöperatie. Han is mede-oprichter en bestuurslid van de Vereniging van Registercontrollers (VRC). Hij coachte als vrijwilliger vele jaren startende ondernemers en was ook huiswerkbegeleider van jongeren. Han werkte in financiële functies bij KPMG (adviseur) en in de bouw (Ballast Nedam). Voor hij met pensioen ging was hij manager Financiën bij het Nationaal Ouderenfonds. Han woont sinds 1990 in het Oostelijk Havengebied en bestuurde vele jaren de VvE Woensdag en Donderdag (110 appartementen).



Hetty Vlug (64) woont al 25 jaar in het Oostelijk Havengebied en is vanwege haar betrokkenheid en deskundigheid gevraagd deel te nemen aan de werkgroep Aankoop Eester. Ze is bestuurder en toezichthouder bij kleinere en grote maatschappelijke en zorgorganisaties: Leefkringhuis Amsterdam-Noord; Zorggroep Amsterdam Oost; Zorggroep Almere en SEV/Platform31. Hetty is directeur van het Ben Sajatcentrum en strategisch adviseur bij de gemeente Amsterdam, waar ze eerder werkte als directielid van het Ontwikkelingsbedrijf en als directeur Jeugd, zorg en onderwijs, waaronder het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed viel.

“Het Oostelijk Havengebied heb ik zien ontwikkelen en ontdekt wat het gebied betekent voor een gezin met vier opgroeiende kinderen. En hoezeer de Eester in deze fase van het OHG gewenst is.”

Exploitatieoverzicht Buurtcoöperatie de Eester

Kasstroomprognose op basis van realisatie 2018-2020 en begroting 2021-2022

Stichting de Eester	2023	2024	2025	2026
<i>Baten</i>				
Zalenverhuur	31.100	33.200	35.300	37.400
Contributie	10.000	10.000	10.000	10.000
Doorberekende overhead	21.650	21.650	21.650	21.650
Subsidies en opdrachten	311.300	317.100.	322.900	328.700
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	381.050	388.950	396.850	404.750
<i>Lasten</i>				
Huur buurtruimte	27.000	27.675	28.367	29.076
Overige kosten buurtruimte	27.490	28.080	28.670	29.270
Beheer	93.500	95.000	96.600	98.200
Activiteiten	227.500	228.500	229.500	230.500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	375.490	379.255	383.137	387.046
 <i>Resultaat voor rente en belasting</i>	 5.560	 9.695	 13.713	 17.704

Exploitatieoverzicht Stichting de Eester

Kasstroom scenario overname zonder verbouwing (geen financieringslasten)

Stichting de Eester	2023	2024	2025	2026
<i>Baten</i>				
Huur buurtcoöperatie de Eester	27.000	30.750	31.519	32.307
<i>Lasten</i>				
Servicebijdrage VvE	2.763	2.832	2.903	2.976
Onderhoud interieur en installaties	2.575	2.639	2.705	2.773
Onroerende zaakbelasting	787	802	818	835
Rioolrecht	144	147	150	153
Watersysteemheffing	53	54	55	56
Opstalverzekering	204	208	213	217
Administratie	2.250	2.295	2.341	2.388
	8.776	8.978	9.185	9.397
<i>Resultaat voor rente en belasting</i>	18.224	18.697	19.182	19.679

Kasstroom scenario overname met verbouwing (geen financieringslasten)

Stichting de Eester	2023	2024	2025	2026
<i>Baten</i>				
Huur buurtcoöperatie de Eester	30.000	30.750	31.519	32.307
<i>Lasten</i>				
Servicebijdrage VvE	2.763	2.832	2.903	2.976
Onderhoud interieur en installaties	3.337	3.421	3.506	3.594
Onroerende zaakbelasting	787	802	818	835
Rioolrecht	144	147	150	153
Watersysteemheffing	53	54	55	56
Opstalverzekering	204	208	213	217
Administratie	2.250	2.295	2.341	2.388
	9.552	9.774	10.000	10.233
<i>Resultaat voor rente en belasting</i>	20.448	20.976	21.518	22.074

Financieringsplan Stichting de Eester

Scenario overname zonder verbouwing

Bron	aantal	bedrag	totaal	aanvang	termijn	aflossing	rente
<i>Eigen vermogen</i>							
Donaties	100	100	10.000	2022	-	-	-
RCOAK		35.000	35.000	2022	-	-	-
Overige	3	5.000	5.000	2022	-	-	-
<i>Crowdfunding</i>							
Obligatielening	400	250	100.000	2022	5 jaar	eind	1,5%
Obligatielening	400	250	100.000	2022	10 jaar	eind	2,0%
Obligatielening	400	250	100.000	2027	5 jaar	eind	2,5%
Obligatielening	400	250	100.000	2032	10 jaar	eind	3,0%
<i>Achtergesteld</i>							
Obligatielening	5	10.000	50.000	2022	15 jaar	eind	2,0%
Obligatielening	5	10.000	50.000	2037	15 jaar	eind	3,0%
KNHM	1	60.000	60.000	2022	10 jaar	annuitair	2,0%
<i>Hypotheek</i>							
Bank*	1	60.000	60.000	2022	20 jaar	lineair	3,0%
Herfinanciering	1	60.000	60.000	2032	10 jaar	lineair	4,0%

Scenario overname met verbouwing

Bron	aantal	bedrag	totaal	aanvang	termijn	aflossing	rente
<i>Eigen vermogen</i>							
Donaties	100	100	10.000	2022	-	-	-
RCOAK		35.000	35.000	2022	-	-	-
Overige	3	5.000	5.000	2022	-	-	-
<i>Crowdfunding</i>							
Obligatielening	400	250	100.000	2022	5 jaar	eind	1,5%
Obligatielening	400	250	100.000	2022	10 jaar	eind	2,0%
Obligatielening	400	250	100.000	2027	5 jaar	eind	2,5%
Obligatielening	400	250	100.000	2032	10 jaar	eind	3,0%
<i>Achtergesteld</i>							
Obligatielening	5	10.000	50.000	2022	15 jaar	eind	2,0%
Obligatielening	5	10.000	50.000	2037	15 jaar	eind	3,0%
KNHM	1	100.000	100.000	2022	10 jaar	annuitair	2,0%
<i>Hypotheek</i>							
Bank*	1	100.000	100.000	2022	20 jaar	lineair	3,0%
Herfinanciering	1	100.000	100.000	2032	10 jaar	lineair	4,0%

Liquiditeitsprognose Stichting de Eester

Scenario overname zonder verbouwing

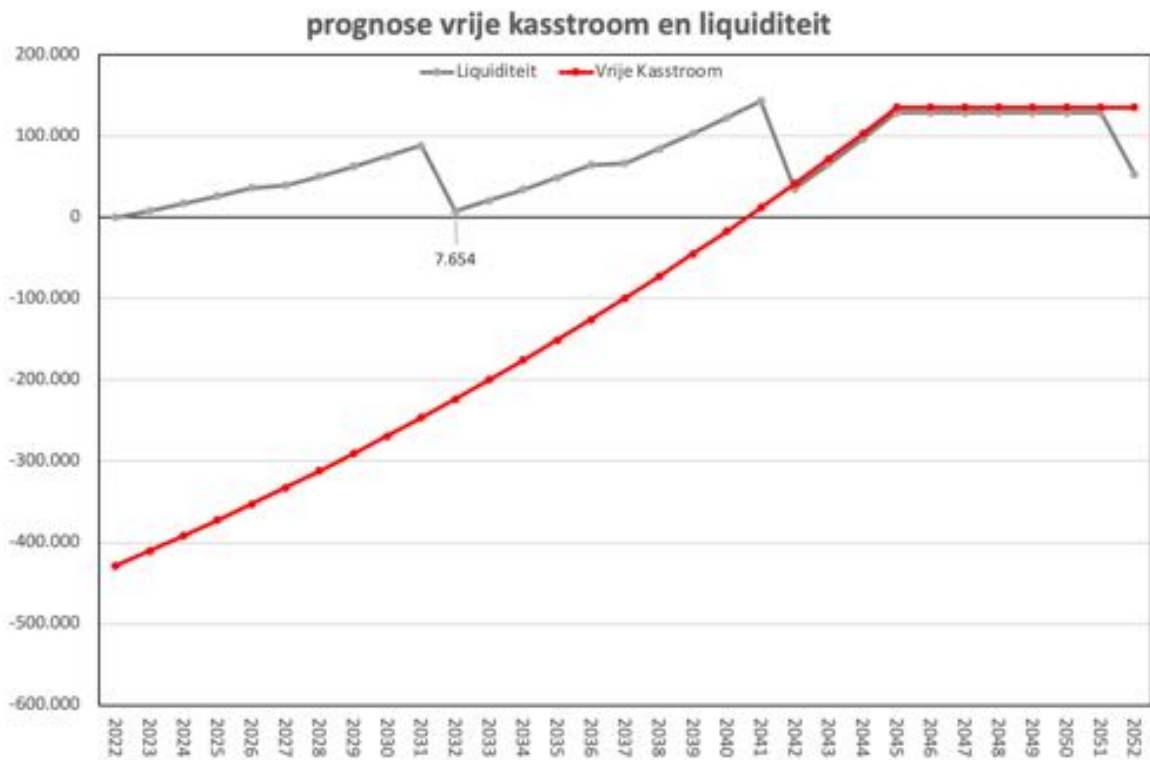
jaar	Vrije kasstroom	Eigen vermogen	KNHM	Particulieren	Crowd-funding	Zakelijke lening	saldo
2022	-430.000	60.000	60.000	50.000	200.000	60.000	0
2023	18.238		-4.670			-5.430	8.138
2024	18.711		-4.670			-5.309	8.733
2025	19.196		-4.670			-5.187	9.339
2026	19.694		-4.670			-5.066	9.959
2027	20.204		-4.670		-7.500	-4.944	3.091
2028	20.728		-4.670			-4.823	11.236
2029	21.265		-4.670			-4.701	11.894
2030	21.816		-4.670			-4.580	12.567
2031	22.381		-4.670			-4.458	13.253
2032	22.960		-26.679		-132.500	55.664	-80.555
2033	23.555					-10.695	12.860
2034	24.165					-10.377	13.788
2035	24.790					-10.059	14.731
2036	25.431					-9.741	15.690
2037	26.089			-15.000		-9.423	1.666
2038	26.764					-9.105	17.659
2039	27.456					-8.787	18.669
2040	28.166					-8.469	19.697
2041	28.894					-8.151	20.743
2042	29.641				-130.000	-7.833	-108.192
2043	30.407					-4.515	30.407
2044	31.193					-4.364	31.193
2045	31.999					-4.212	31.999
2046	0					-4.061	0
2047	0					-3.909	0
2048	0					-3.758	0
2049	0					-3.606	0
2050	0					-3.455	0
2051	0					-3.303	0
2052	0			-72.500		-3.152	-75.651

Scenario overname met verbouwing

jaar	Vrije kasstroom	Eigen vermogen	KNHM	Particulieren	Crowd-funding	Zakelijke lening	saldo
2022	-503.600	80.000	100.000	50.000	200.000	100.000	25.000
2023	20.448		-7.783			-9.050	3.615
2024	20.976		-7.783			-8.848	4.346
2025	21.518		-7.783			-8.645	5.091
2026	22.074		-7.783			-8.443	5.849
2027	22.644		-7.783		-7.500	-8.240	-878
2028	23.229		-7.783			-8.038	7.409
2029	23.829		-7.783			-7.835	8.211
2030	24.444		-7.783			-7.633	9.029
2031	25.075		-7.783			-7.430	9.862
2032	25.722		-44.465		-132.500	92.773	-58.471
2033	26.386					-17.825	8.561
2034	27.066					-17.295	9.771
2035	27.765					-16.765	11.000
2036	28.481					-16.235	12.246
2037	29.215			-15.000		-15.705	-1.490
2038	29.968					-15.175	14.793
2039	30.740					-14.645	16.095
2040	31.533					-14.115	17.418
2041	32.345					-13.585	18.760
2042	33.178				-130.000	-13.055	-109.877
2043	34.033					-7.525	26.508
2044	34.910					-7.273	27.637
2045	35.808					-7.020	28.788
2046	36.730					-6.768	29.963
2047	0					-6.515	-6.515
2048	0					-6.263	-6.262
2049	0					-6.010	-6.010
2050	0					-5.758	-5.757
2051	0					-5.505	-5.505
2052	0			-72.500		-5.253	-77.752

Diagram vrije kasstroom en liquiditeitsprognose

Scenario overname zonder verbouwing



Scenario overname met verbouwing

