

Financiële businesscase

Wooncoöperatie Overhoop

**Toelichting op de businesscase
voor de financieringsaanvraag bij GLS**

Versie: 6 maart 2019



Inhoud

1	Samenvatting Overhoop.....	3
1.1	Wat is <i>woongemeenschap</i> Overhoop en waarom een wooncoöperatie?	3
1.2	Wat is <i>project</i> Overhoop?	3
1.3	Wat heeft Overhoop nog aan financiering nodig?	4
2	Organisatie en juridische structuur	5
3	Investing.....	6
4	Subsidies en giften	9
5	Financiering	10
6	Exploitatie en kasstroom	12
7	Waarde.....	14
8	Loan to Value en DSCR	15
9	Risico's en beheersmaatregelen	16
10	Betrokken partijen	19
11	Bijlagen	20
	Bijlage 1: financiële samenvatting	21
	Bijlage 2: concept statuten woonvereniging Overhoop	
	Bijlage 3: tekeningen huidige situatie en (mogelijke) toekomstige situatie	
	Bijlage 4: nadere onderbouwing renovatiekosten	
	Bijlage 5: concept koopovereenkomst Mitros	
	Bijlage 6: uittreksel kadaster en erfpachtcontract (eeuwigdurend)	
	Bijlage 7: openingsbalans	
	Bijlage 8: Excelberekening businesscase	

1 Samenvatting Overhoop

1.1 Wat is *woongemeenschap* Overhoop en waarom een wooncoöperatie?

Overhoop is een christelijke woongemeenschap die nu tien jaar woont in Utrecht Overvecht-Zuid. Het gebouw is een voormalige winkelstrip met vier winkels beneden en vier woningen erboven.

Overhoop is al tien jaar een open en gastvrije gemeenschap waar mensen uit verschillende culturen samenkomen. Sommige mensen wonen er als vaste bewoner, anderen mogen hier tijdelijk blijven omdat ze zijn gevlucht of relatieproblemen hebben. In een ruimte op de begane grond organiseren ze open avonden, maaltijden en nog veel meer en zijn daarmee een bekende ontmoetingsplek geworden in de buurt. In een andere ruimte op de begane grond hebben ze een weggeefwinkel.

Overhoop huurt het grootste deel van het gebouw, vier woningen en twee winkels, van woningcorporatie Mitros. In december 2018 heeft Overhoop een akkoord bereikt met woningcorporatie Mitros, de eigenaar, over de aankoop van het gebouw. Dat betekent dat Overhoop kan blijven en zelfs uitbreiden, naar negen kernbewoners.

1.2 Wat is *project* Overhoop?

Wie koopt van wie?

Het *project* Overhoop bestaat uit het kopen van het gebouw van de huidige eigenaar Mitros door wooncoöperatie Overhoop. De geëigende rechtsvorm daarvoor in Nederland is de woonvereniging. De woonvereniging bestaat uit vier kernwoningen die verantwoordelijk zijn voor vier woningen, twee gastenverblijven / tijdelijke woningen, een winkelruimte en een verhuurbare maatschappelijke ruimte.

Wat wordt er gekocht?

Het huidige gebouw bestaat uit:

- Vier winkelruimtes (380 m² bvo)
- Vier (vrije sector) bovenwoningen (380 m² bvo)

Het gebouw dateert uit de jaren '60 en is halverwege de jaren '80 voor het laatst gerenoveerd.

om het vervolgens heel grondig te renoveren om te voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. De verbouwing en renovatie betekent het volgende:

- Het jaren '60 gebouw dusdanig renoveren dat het voldoet aan de actuele duurzaamheidseisen zoals goede isolatie van de gevel, dak en vloer, nieuwe installaties en opwekking van duurzame energie.
- Twee winkelruimtes worden grondig opgeknapt en geschikt voor sociale winkelruimte en een buurthuisfunctie / gemeenschapsruimte.
- Twee winkelruimtes worden verbouwd tot woningen / gastenverblijven.

Na de aankoop en renovatie is Overhoop dus groter dan voorheen. De woongemeenschap heeft op langere termijn meer mensen nodig om minder kwetsbaar te zijn voor wisselingen.

Actuele stand van zaken

Juridische stand van zaken

In januari 2019 is er een principe akkoord gesloten met woningcorporatie Mitros voor de aankoop van het gebouw (als bijlage toegevoegd). Het principe akkoord gaat over de koopsom van € 587.000 en de belangrijkste voorwaarden voor de levering. Mitros levert namelijk in gesplitste

appartementenrechten, momenteel is het gebouw bouwkundig en juridisch ongesplitst. Alle bouwkundige en administratieve maatregelen om te splitsen zijn voor rekening en risico van Mitros.

Overhoop is met Mitros in gesprek voor de definitieve koopovereenkomst. Het eerste concept koopovereenkomst is besproken en er is geen wezenlijk verschil van inzicht over de juridische bepalingen. Het volgende concept is waarschijnlijk geschikt te worden gedeeld met de financiers. Mitros. Wij hopen deze half maart te ontvangen van Mitros.

Mitros moet een zogenaamde splitsingsvergunning aanvragen bij de gemeente Utrecht. De economische en juridische levering vindt plaats nadat alle bouwkundige werkzaamheden voor de splitsing zijn uitgevoerd. We verwachten de levering in de periode tussen juli – september 2019.

Financiële stand van zaken

Overhoop heeft in totaal ruim € 1,5 miljoen nodig. Een bedrag van circa € 1,1 miljoen is mondeling of schriftelijk toegezegd. Vóór het ontvangen van bancaire financiering zijn de toegezegde bedragen op de bankrekening gestort óf vastgelegd in een contract of beschikking.

Vanuit crowdfunding is voor meer dan € 200.000 aan toezeggingen gedaan.

1.3 Wat heeft Overhoop nog aan financiering nodig?

Wij zijn op zoek naar een financier voor de laatste (circa) € 380.000 (= 24%) van de in totaal € 1.560.000 aan investeringskosten. Met uw financiering en langdurige betrokkenheid maken wij samen Overhoop haalbaar. Het is financiering met **financieel én maatschappelijk rendement**. Het is ook financiering met **landelijke impact** en uitstraling. De aankoop en renovatie van Overhoop realistisch en haalbaar en tegelijk ook ambitieus.

In 2017 hebben wij een uitgebreid businessplan geschreven over de wooncoöperatie. Deze financiële businesscase is een meer gedetailleerde en geactualiseerde financiële uitwerking van dat plan. Deze toelichting met bijbehorende Excelberekening geven u als potentiële financier inzicht in de businesscase, risico's en beheersmaatregelen.

2 Organisatie en juridische structuur

Overhoop: vereniging én stichting

In de Woningwet is een speciale positie gecreëerd voor de **wooncoöperatie**, als vorm van zelfbestuur van bewoners. Als wooncoöperatie kunnen huurders sociale huurwoningen kopen. Juridisch kan dat op verschillende manieren worden georganiseerd.

Overhoop heeft de meest eenvoudige vorm, de **woonvereniging**. De woonvereniging is eigenaar van het gebouw en mag commerciële activiteiten ontplooiën. Het bestuur bestaat uit leden, of, indien nodig, externen. De officiële missie van Overhoop is: er te zijn voor elkaar en voor anderen, vanuit het geloof in Jezus Christus, in Overvecht. Statutair is vastgelegd dat eventueel opgebouwd vermogen nooit aan leden of oud-leden zal worden uitgekeerd. Bij opheffing moet het vermogen worden besteed in lijn met de doelstelling.

Stichting ANBI-status

Naast de vereniging wordt op dit moment een **stichting** opgericht, met **ANBI-status**. De stichting zal Overhoop helpen in haar sociale en maatschappelijke doelstellingen, dat is met name de buurtwinkel, de buurthuiskamer en de gastenappartementen. Dat kan in de vorm van begeleiding, maar ook fondsenwerving of zelfs exploitatie van deze ruimtes als dat wenselijk is. De stichting heeft ook een rol die vergelijkbaar is met een Raad van Toezicht. Voor grote uitgaven, leningen of verkoop van onroerend goed moet de vereniging goedkeuring hebben van de stichting. Het kan tevens functioneren als escalatiemodel voor het bestuur van de woonvereniging. Het bestuur bestaat uit vier personen die betrokken zijn bij de missie van Overhoop en die zakelijke ervaring hebben. Het bestuur wordt aangevuld met één vertegenwoordiger van de woonvereniging.

Leden moeten huurder zijn

Leden van de vereniging moeten **huurder** zijn. En omgekeerd, wie wil huren, zal lid moeten worden van vereniging en dus instemmen met de missie en het doel en met de verplichting om tijd vrij te maken voor de activiteiten van Overhoop. Wie in de loop der tijd zijn lidmaatschap opzegt, of wordt geroyeerd als lid, kan niet zomaar uit het huis worden gezet vanwege het huurrecht. Potentiële conflicten hierover kunnen we beperken door leden extra rechten te geven, zoals gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en een korting op de huur, zodat het voor niet-leden (financieel) niet aantrekkelijk zal zijn om in Overhoop te blijven wonen.

De (concept) statuten van de woonvereniging zijn als bijlage bijgevoegd.

3 Investering

Samenvatting investeringskosten

De totale investeringskosten ramen wij op € 1.535.000 (inclusief belastingen).

Tabel samenvatting investeringskosten

Onderdeel		Bedrag
Aankoopkosten	€	601.000
Renovatiekosten	€	749.000
Bijkomende kosten	€	81.000
Onvoorzien (en huurderiving)	€	126.000
Totaal investering	€	1.557.000

Bedragen zijn afgerond op duizendtallen

Renoveren van energielabel G tot grondig gerenoveerd tot energielabel A

Grondige renovatie is nodig om het gebouw uit de jaren '60 waar langdurig mee te laten gaan in deze nieuwe tijd van duurzaam wonen. Deze renovatie omvat in ieder geval:

- Renovatie en isolatie van gevel, dak en vloer
- Vervangen van de gasinstallaties door een duurzaam alternatief en aanleg zonnepanelen
- Omvormen van twee winkelpanden naar woningen
- Opknappen winkelpanden
- Opknappen binnenzijde woningen

Van het huidige energielabel G gaan we naar energielabel A.

De investeringskosten zijn gebaseerd op deze grondige renovatie. De kosten zijn geraamd en voorzien van een offerte van de aannemer die alle woningen rondom Overhoop al heeft gerenoveerd.



Aankoop gebouw

Aankoop gebouw van Mitros: € 587.000 k.k.

Bijkomende kosten aankoop: € 14.000 (overdrachtsbelasting en notariskosten)

Mitros levert het gebouw gesplitst in acht eenheden. Juridische of administratieve splitsingskosten zijn daarom niet van toepassing.

Renovatiekosten

De renovatiekosten ramen we op € 749.000 inclusief belasting.

De renovatiekosten zijn gebaseerd op diverse bronnen. Hieronder een beknopte toelichting op de aannamen en bronnen.

Aannemer Vios heeft de renovatiekosten geraamd en hiervoor offerte uitgebracht (januari 2018). Deze kosten zijn (afgerond naar boven) overgenomen in de raming van de renovatiekosten.

De renovatiekosten van Vios hebben we aangevuld met de volgende kosten:

- Aanleg 20 extra zonnepanelen (€ 425 per PV-paneel incl. 21% BTW)
- Meerkosten voor de realisatie van een (collectieve) pelletketel. Bron: notitie duurzame maatregelen Kees Stap (Energiepaleis) en gebaseerd op eigen onderzoek.

- Post van € 10.000 opgenomen voor de realisatie van de installaties in de winkel en de huiskamer. Deze waren in de offerte van Vios nog niet meegenomen.
- De toegang tot het dak is eenvoudig in de vorm van twee vlizotrappen.
- De huiskamer moet worden voorzien van een keuken. Hiervoor is een post opgenomen van € 15.000 *exclusief BTW*.
- De bouwkosten zijn sinds het uitbrengen van de offerte gestegen. We hebben gerekend met een stijging van 6%, een bedrag van € 40.000.

In de offerte van Vios zijn diverse werkzaamheden opgenomen die eenvoudig zelf uitgevoerd kunnen worden. Er is een groot netwerk van betrokken professionals en vrijwilligers beschikbaar om te ondersteunen bij de renovatie. Te denken valt bijvoorbeeld aan het zelf uitvoeren van vloerisolatie, schoonmaak, sloop, tegels zetten, afvoer en inkoop van materiaal en schilderwerk. Een raming van de werkzaamheden door het “zelf doen” leidt tot een besparing van € 49.000 (= 6% van renovatiekosten).

Er zijn zeer waarschijnlijk meer kostenbesparingen mogelijk maar we willen conservatief begroten en hebben die meevallers niet opgenomen in onze investeringsbegroting.

Voordelen gesplitste levering

Mitros levert het gebouw bouwkundig en juridisch gesplitst. Dat leidt voor Mitros tot het nemen van een aantal ingrijpende (bouwkundige) maatregelen. De gemeente Utrecht stelt namelijk hoge eisen aan zaken als achterstallig onderhoud.

Het is in deze planfase nog onbekend tot welke besparingen voor Overhoop dit gaat leiden. De besparingen liggen in een bandbreedte van € 32.000 tot € 150.000.

Mitros maakt een splitsingsplan vraagt de splitsingsvergunning aan de gemeente Utrecht. Wat dit ons precies aan renovatiekosten gaat schelen, weten we nog niet. In onze begroting hebben we dit conservatief begroot, op € 32.000 (€ 4.000 per eenheid).

De wettelijke regels en de regelgeving van de gemeente Utrecht leiden tot de volgende maatregelen die Mitros vooraf (zeer waarschijnlijk) zal moeten nemen:

- Onderzoeken waaronder: constructief en bouwkundig onderzoek, geluidsonderzoek, installatieonderzoek en brandveiligheid.
- Bouwkundige ingrepen om te voldoen aan de geluidseisen en brandeisen op het niveau van het huidige bouwbesluit.
- Basisniveau fundering en onderhoud (10 jaar onderhoudsvrij)
- De fundering moet minimaal 30 jaar onderhoudsvrij zijn
- Asbestonderzoek en asbestsanering t.g.v. bouwkundige splitsing

Asbest

In het gebouw is asbest aanwezig. Vóór het vaststellen van het splitsingsplan (planning: maart / april 2019) is de asbestinventarisatie uitgevoerd en voorzien van een kostenraming of offerte.

De kosten voor het onderzoeken en verwijderen van asbest *niet gerelateerd* aan de splitsing zijn voor rekening en risico van Overhoop. Zodra Mitros het asbestonderzoek voor de splitsing heeft uitgevoerd kunnen de kosten voor Overhoop betrouwbaar geraamd worden. Op basis van ervaringscijfers uit de omgeving en kengetallen zijn de kosten voor het verwijderen van asbest geraamd op € 32.000 (€ 4.000 per eenheid).

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten ramen wij op € 81.000.

De volgende kosten vallen onder de bijkomende kosten:

- Kosten GLS: due dilligence en advieskosten
- Legeskosten voor de omgevingsvergunning
- Architect (SO, VO, en deels DO en TO t.b.v. de omgevingsvergunning)
- Advieskosten voor installaties, constructief, duurzaamheid en asbestsanering

4 Subsidies en giften

Overhoop ontvangt € 220.000 aan subsidies en giften.

Overhoop wordt mede mogelijk gemaakt door subsidies en giften van diverse partijen. De subsidies en giften zijn pas definitief als de koop definitief is. Het spreekt voor zich dat de financiering pas definitief kan zijn als de subsidies en giften definitief zijn.

Voor ieder bedrag is een nadere onderbouwing beschikbaar. De meeste subsidies worden officieel pas toegekend zodra de koopovereenkomst tussen Mitros en Overhoop getekend is. Over alle subsidies zijn gesprekken gevoerd en zijn mondelinge toezeggingen gedaan of de subsidie is gebaseerd op een wettelijke regel dan wel gemeentelijke subsidieverordening.

Een klein deel van de particuliere giften (€ 10.000) hebben we buiten dit overzicht gehouden en gebruikt als dekking voor de kasstroom in de eerste aanloopjaren. Deze giften zijn reeds overgemaakt.

Onderstaand overzicht is terug te vinden in onze Excel berekening.

Overzicht subsidies, fondsen en giften

Onderdeel	Bedrag	Toelichting
Sociale fondsen		
RDO de Balijs	€ 7.500	aanvraag loopt
Kansfonds	€ 50.000	toegezegd
KNR/PIN-fonds	€ 5.000	na renovatie
KF Hein Fonds	€ 10.000	toegezegd
Oranjefonds / VSB-fonds	€ -	
Overige fondsen	€ 30.000	enkele aanvragen lopen
Gemeente Utrecht		
Gemeente: transformatie	€ 20.000	ambtelijk akkoord
Gemeente: accommodatie	€ 10.000	ambtelijk akkoord
Gemeente: energie maatschappelijk	€ -	
Duurzaamheid		
Energiesubsidies RVO	€ 20.000	wettelijke regeling
Bijdrage inzet Energiepaleis	€ 1.000	subsidieregeling (toegezegd)
Subsidie pelletketel	€ 1.500	wettelijke regeling
Subsidie groen dak		n.v.t.
Kerken		
Legaat De Lichtboog	€ 40.000	toezegging binnen, zit tussen lening en gift in (aflossen indien mogelijk)
Bijdragen diverse kerken	€ 5.000	doelstelling acties binnen diverse kerken in Utrecht en Houten
Particuliere giften		
Particuliere giften	€ 20.000	toezeggingen binnen

5 Financiering

Totaal te financieren

Te financieren (met leningen)		Bedrag
Totale investering	€	1.557.000
AF: giften en subsidies	€	220.000 -
Totaal te financieren	€	1.337.000

Leningen per financier

Financiers	Aflossing	Rente	Bedrag
BANK (1 ^e recht van hypotheek)	in 30 jaar	2,27%	€ 380.000
Protestantse Diaconie (2 ^e recht van hypotheek) <i>Mogelijkheid voor aflossingsvrij indien nodig</i>	in 30 jaar	2,27%	€ 380.000
Duurzaamheidslening SVN	in 30 jaar	1,5%	€ 270.000
Crowdfunding netwerk Overhoop	<i>na 10 jaar</i>	1,86%	€ 200.000
Gemeente Utrecht – Ruimte voor Initiatief	<i>na 10 jaar</i>	0%	€ 100.000
Totaal			€ 1.330.000

Financiering bank (1e recht van hypotheek)

De bancaire financiering is € 380.000, circa 30% van de totale leningenportefeuille.

Uitgangspunten berekening:

- Hypothecaire lening eerste 10 jaar:
 - Rente 2,27% (gebaseerd op diverse gesprekken)
 - Annuïtair
 - Herfinanciering na 10 jaar
- Herfinanciering na 10 jaar:
 - Rente: 4,0%
 - Annuïtair

Zekerheden voor de bank

We bieden de volgende zekerheden:

- 1^e recht van hypotheek
- Tweede recht van hypotheek alleen opeisbaar na instemming 1^e hypotheekhouder
- Achtergestelde private leningen en van de gemeente leidt niet tot opeisbare verkoop van het pand zonder instemming van de financiers.
- Flexibel in te zetten onderpand doordat het gebouw bestaat uit gesplitste eenheden.
- Zekerheid door een slimme liquiditeitsplanning: met het geld van andere geldverstrekkers kan Overhoop het gebouw aankopen en de gevel en installaties renoveren.

Liquiditeitsplanning en financieringszekerheid

De totale investeringskosten van € 1,5 miljoen worden niet in één keer besteed. Dat betekent in de situatie van Overhoop dat we de bancaire financiering pas nodig hebben nádat het gebouw is aangekocht én de renovatie van de gevels en installaties zijn gerealiseerd.

De financiële zekerheid is voor de bank daarmee veel groter. Investeren in een gebouw voor renovatie is immers risicovoller dan investeren in een al deels gerenoveerd gebouw waarvan de waarde tussen minimaal € 600.000 (aankoopkosten) en € 1.000.000 ligt.

Flexibiliteit in aflossen

De Protestantse Diakonie verstrekt (in principe) ook een lening. Het voorwaarden van deze lening zijn gelijk aan de voorwaarden van de bancaire financiering alleen rekenen we hier met een lineair aflossingsschema.

De Protestantse Diakonie biedt de mogelijkheid om in de eerste jaren niet af te hoeven lossen. Op basis van de geraamde kasstroom is dit niet noodzakelijk, maar kan worden gebruikt bij onvoorziene omstandigheden. Eén jaar niet aflossen betekent € 10.000 positief effect op de kasstroom.

Financiering per fase per financier

Onderdeel	Financiering / dekking						Totaal fin.
	Bank	Prot. Diakonie	Crowdfun.	SVN	Gem. Utrecht	Subsidies	
	€ 380.000	€ 380.000	€ 200.000	€ 270.000	€ 100.000	€ 220.000	€ 1.550.000
Aankoop gebouw + basis onderhoud 50k.		380.000	200.000		31.240	40.000	€ 651.240
Vorbereidingsfase + begeleiding					35.596	25.000	€ -
Renovatie fase 1: gevel en installaties				270.000		54.638	€ 60.596
Renovatie fase 2: binnenzijde + divers	144.241					100.362	€ -
Renovatie fase 3: dak en vloer	150.000						€ 324.638
Onvoorzien en huurderiving	93.038				33.164		€ -
Verschil financiering / investering	-7.279						€ 244.603
TOTAAL	380.000	380.000	200.000	270.000	100.000	220.000	€ 1.550.000

6 Exploitatie en kasstroom

Samenvatting kasstroom

Samenvatting exploitatie (1^e termijn financieringen en na herfinanciering)

Onderdeel exploitatie	Kasstroom		
	jaar 2	Jaar 10	Jaar 12
Huurinkomsten	+ 67.000	+ 74.000	+ 77.000
Huurinkomsten (exclusief huurderiving)	64.500	74.000	77.000
Particuliere giften 1 ^e vier jaar (reeds ontvangen)	2.500	-	-
Rente en aflossing	- 52.000	- 48.000	- 61.000
Rente	21.000	16.000	31.000
Aflossing	31.000	33.000	29.000
SALDO BRUTO KASSTROOM	+ 15.000	+ 26.000	+ 16.000
	+ 23%	+ 35%	+ 21%
Jaarlijkse lasten	- 12.000	- 14.000	- 14.000
Huurderiving (als kostenpost)	2.000	2.000	2.000
Exploitatielasten	3.000	4.000	4.000
Reservering beheer & onderhoud	7.000	8.000	9.000
SALDO NETTO KASSTROOM	+ 3.000	+ 12.000	+ 1.000

Bedragen afgerond op duizendtallen

Belangrijkste aandachtspunten bij de kasstroom:

- Gemiddelde huurprijs:
 - Woningen inclusief short-stay: € 660 per maand (= sociaal)
 - Winkel en buurtfunctie: € 100 per m² VVO per jaar (€ 8,25 / m² per maand)
- In de eerste 10 jaar is er sprake van een positieve kasstroom die loopt van circa + € 1.000 naar circa + € 10.000 in jaar 10.
- Na het 10^e jaar is er sprake van herfinanciering. Dit heeft een drukkend effect op de kasstroom omdat:
 - De rente stijgt van 2,27% naar 4,0%
 - De crowdfunding en lening van de gemeente Utrecht afgelost gaan worden
- Na 10 jaar blijft de helft van de positieve kasstroom als "cash" beschikbaar. Het gaat om een beschikbaar bedrag van circa € 25.000. De andere helft wordt gebruikt als aflossing.
- Na 10 jaar is er een onderhoudsreserve opgebouwd van circa € 70.000
- Na 10 jaar is er € 340.000 afgelost op de leningen (= eigen vermogen)

Inkomsten uit verhuur

Er zijn inkomsten uit verhuur van **vier woningen**, van **twee "short stay"** en **twee winkelpanden**.

- Verhuur woningen bovenverdieping:
 - Twee 4-kamerwoningen tot liberalisatiegrens (tot maximaal € 711 per maand)
 - Twee 3-kamerwoningen tot aftoppingsgrens (tot maximaal € 650 per maand)
- Verhuur short stay: twee woningen bestemd voor tijdelijke verhuur aan doelgroepen die dat nodig hebben (vluchtelingen, mensen in scheiding, e.d.).

De huurinkomsten voor de short stay komen uit giften (donaties uit de vriendenkring en familie) en uit huurinkomsten. Deze giften zijn niet nieuw maar een voortzetting van de huidige giften.

Zijn de giften lager? Dan wordt het meteen commercieel verhuurd. Dit is geen probleem want er is geen sprake van huurrecht en het betreft per definitie tijdelijke huisvesting.

- Verhuur winkelruimte
In deze ruimte zal Overhoop een buurtwinkel vestigen (zoals nu al het geval) met o.a. kringloopartikelen en een hoek met een kapsalon. Het is goed mogelijk om hiermee de huur op te brengen en er zijn diverse fondsen die interesse hebben om dit in de eerste drie jaar aan te vullen indien nodig. Als dit niet lukt, zal de winkel worden verhuurd.
- Verhuur en gebruik huiskamer voor de buurt. Inkomsten uit een eigen bijdrage van de huurders, inkomsten uit verhuur en klein deel giften. (tevens verhuur voor commerciële activiteiten zoals meetings met lunch)

Goed te weten: verhuur van woningen valt buiten de BTW (vrij van BTW). De verhuur van de short-stay en de winkel zijn grotendeels BTW-plichtig. De huurinkomsten voor deze functies zijn daarom exclusief BTW. Daar staat tegenover dat de BTW op de (hoge) renovatiekosten terug is te vorderen.

Hogere huurprijs met korting (dus impliciet hogere huurwaarde)

Wonen in Overhoop betekent lid worden van de woonvereniging en je inzetten (tijd beschikbaar maken) voor de doelstellingen van Overhoop.

Overhoop hanteert een hogere huurprijs dan de sociale huurprijzen zoals vermeld. Huurders die lid zijn van de woonvereniging én zich daarvoor inzetten krijgen korting op de huurprijs en/of betalen minder voor de bijbehorende sociale voorzieningen zoals de gemeenschappelijke huiskamer. Dit zijn gebruikelijke huurconstructies bij woongroepen.

Deze methode van werken impliceert het volgende:

- Conformance iemand zich niet aan de doelstellingen dan is het mogelijk de huurder uit de woonvereniging te zetten met als financieel gevolg een hogere huur. Juridisch is dit geen probleem mits proportioneel en onderbouwd.
- In specifieke situaties zoals betalingsachterstanden of (dreigende) verkoop vervalt de kortingsregeling waardoor de huurwaarde hoger ligt. De woningen mogen namelijk commercieel verhuurd worden.

Exploitatielasten en reservering

De exploitatielasten betreft de OZB belasting, verzekeringen, administratie en een reservering voor groot onderhoud.

In de eerste 10 tot 15 jaar is groot onderhoud niet nodig vanwege de grootschalige renovatie. Dit is namelijk ook een eis van de gemeente Utrecht bij de splitsing van woningen.

7 Waarde

De actuele waarde van het gebouw moet nog officieel door een onafhankelijke taxateur bepaald worden. In 2017 heeft Mitros een onafhankelijke taxatie laten uitvoeren, zijn alle renovatiekosten geraamd en heeft Overhoop waardebepalingen laten uitvoeren door een onafhankelijke taxateur (Scherrenberg).

Op basis van de taxatie, waardebepalingen en andere bronnen zijn de volgende overzichten gemaakt met een onderbouwde raming van de waarde.

Waarde "as is" in drie varianten

De waarde "as is" is voor ongesplitste eenheden anders dan voor gesplitste eenheden. Voor het splitsen in acht eenheden (winkels en woningen) moeten er investeringen gedaan worden in geluid, brandveiligheid, constructief en onderhoud. Dit verklaart het verschil tussen gesplitste en ongesplitste waarde.

Waarde "as is" na splitsing

Winkels	€	140.000
Woningen	€	447.000
Totaal	€	587.000

Bron: taxatie Mitros prijspeil 1-7-2017

Waarde "as is" voor splitsing (ongesplitst)

Winkels	€	140.000
Woningen	€	310.000
Totaal	€	450.000

Bron: waardebeoordeling taxateur Scherrenberg prijspeil 2017

Residuele waarde voor splitsing (ongesplitst)

Winkels	€	140.000
Woningen	€	290.000
Totaal	€	430.000

8 Loan to Value en DSCR

Loan to Value

De bancaire financiering is vooral nodig ná renovatie van de gevel en de installaties. Dat betekent dat de waarde van het gebouw altijd hoger is dan het 1^e recht van hypotheek (en ook 2^e recht van hypotheek).

Percentage loan to value:

- LTV 1^e recht van hypotheek: **circa 30%**
- LTV 1^e + 2^e recht van hypotheek: **circa 60%** (= incl. Protestantse Diakonie)

Lening Lasten Dekking (DSCR)

De lening lasten dekking gaat over de verhouding tussen de netto inkomsten¹ en de financieringslasten (rente en aflossing).

De reservering voor beheer is grotendeels een *reservering* en niet een jaarlijkse “cash out”.

Lening Lasten Dekking | gemiddelde over 5 jaar *zonder aflossingsvrije lening Protestantse Diakonie*

Onderdeel	Incl. reservering beheer	Excl. reservering beheer
Netto inkomsten	€ 58.139	€ 65.388
Lening lasten (financieringslasten)	€ 55.563	€ 55.563
LLD gemiddelde (jaar 1 t/m jaar 5)	LLD: 1,05	LLD: 1,18

De bovenstaande LLD hebben we berekend met de financieringslasten zonder rekening te houden met de mogelijkheid van een deel aflossingsvrije lening van de Protestantse Diakonie. Deze mogelijkheid is er wel (gedurende vijf jaar, ongeveer € 10.000 per jaar). Dit heeft een groot effect op de LLD. In onderstaande tabel hebben we het effect op de LLD inzichtelijk gemaakt.

Lening Lasten Dekking | gemiddelde over 5 jaar *MET aflossingsvrije lening Protestantse Diakonie*

Onderdeel	Incl. reservering beheer	Excl. reservering beheer
Netto inkomsten	€ 58.139	€ 65.388
Lening lasten (financieringslasten)	€ 42.897	€ 42.897
LLD gemiddelde (jaar 1 t/m jaar 5)	LLD: 1,36	LLD: 1,52

¹ inkomsten minus exploitatielasten (exclusief financieringslasten)

9 Risico's en beheersmaatregelen

Inleidend op de risico's

In deze businesscase zien wij drie serieuze financiële risico's:

1. De renovatiekosten vallen tegen
2. Door wanbetaling of leegstand zijn de huurinkomsten lager dan geraamd
3. Structurele giften blijven achter

Wij omschrijven hieronder de risico's en laten zien dat deze risico's beheersbaar en bij te sturen zijn. Op mogelijke incidentele tegenvallers (= renovatiekosten) kunnen we goed anticiperen: zowel financieel als technisch.

Het andere risico betreft het eventueel achterblijven van de huurinkomsten. Omdat het vooral gaat om woningen waarbij er slechts sprake is van vier (van de acht) woningen met huurrecht (zittende huurders) zijn huurinkomsten snel omhoog te krijgen als dat (tijdelijk) nodig is.

Toelichting op de grootste risico's

Risico 1

Renovatiekosten vallen tegen

Omschrijving risico

De renovatiekosten zijn relatief hoog en één ding is zeker: er gaan zich onverwachte technische en financiële tegenvallers voordoen.

Kwantificering risico

De kans bestaat dat de kosten *zonder beheersmaatregelen en bovenop de geraamde onvoorziene kosten* tot maximaal 15% zullen tegenvallen. Het gaat om een risico van maximaal € 100.000.

Beheersmaatregel 1

Realistisch zijn over de kosten en de risico's is één van de belangrijkste beheersmaatregelen. De kostenraming is gebaseerd op meerdere bouwkostenramingen en een concrete offerte van een aannemer die bekend is met dit type appartementen.

We hebben 12% onvoorzien over de bouwkosten en 15% over de bijkomende kosten opgenomen.

Beheersmaatregel 2

Diverse werkzaamheden kunnen anders (goedkoper) of zelf uitgevoerd worden.

Beheersmaatregel 3

Diverse werkzaamheden in de woningen kunnen later uitgevoerd worden.

Beheersmaatregel 4

In ons netwerk zijn mensen die toezicht kunnen houden op de bouw, mensen aan kunnen sturen en kunnen sturen op de planning. Goede aansturing en toezicht voorkomt faalkosten.

Risico 2

Geen inkomsten door wanbetaling of leegstand

Omschrijving risico

Een huurder betaalt geen huur.

Door het vertrek van een huurder zijn er tijdelijk geen huurinkomsten.

Kwantificering risico

Wanbetaling is snel gesignaleerd in een woongemeenschap. Het risico kwantificeren we op maximaal drie maanden per jaar: circa € 2.000

Gezien het woningtekort in Utrecht schatten wij de kans op leegstand laag.

Beheersmaatregel 1

We houden rekening met jaarlijkse huurderving van € 1.600 per jaar (circa 2,5 maand huur van één appartement)

Beheersmaatregel 2	Huurders van Overhoop bestaat (i.i.g. in de eerste jaren) uit mensen die al jaren in Overhoop wonen of langer betrokken zijn. Speciaal uitgekozen om hun betrokkenheid en motivatie. Het betreft geen standaard (anonieme) verhuur.
Beheersmaatregel 3	Wanbetaling is snel gesignaleerd in een woongemeenschap waardoor er snel gesprekken (en oplossingen) mogelijk zijn.
Beheersmaatregel 4	De verhuur van de woningen is sociaal. Indien nodig kan een woning (al dan niet tijdelijk voor maximaal 2 jaar) voor een commerciële prijs worden verhuurd. Deze situatie is niet gewenst maar behoort financieel tot de mogelijkheden. Een commerciële huurwaarde is ongeveer € 1.100 per maand (in plaats van circa € 700 in de huidige berekeningen).

Risico 3

Omschrijving risico

Structurele giften blijven achter

In de huidige situatie worden twee woningen voor de opvang van kwetsbaren (zoals vluchtelingen) en een deel van de huiskamer betaald uit (structurele) giften. Al jarenlang wordt er € 15.000 per jaar aan Overhoop gegeven door familie, vrienden en andere betrokkenen. Het risico bestaat dat de giften af zullen nemen waardoor er minder inkomsten zijn voor de sociale activiteiten.

Beheersmaatregel 1	Overhoop krijgt een stichting met ANBI-status waardoor giften aftrekbaar zijn van de belasting. Betrokkenen kunnen meer geven om netto dezelfde gift te doen.
Beheersmaatregel 2	Er is nooit veel ruchtbaarheid gegeven aan het geven van giften aan Overhoop. De aankoop van het gebouw vergroot de betrokkenheid en Overhoop geeft veel meer aandacht aan het geven van structurele giften. Een netwerk van diverse kerken helpt daarbij. Het grote bedrag van crowdfunding (€ 200.000) laat de grote betrokkenheid zien.
Beheersmaatregel 3	Als de giften daadwerkelijk achterblijven dan verhuurt Overhoop (tijdelijke) commercieel. In twee van de zes woningen is geen sprake van huurrecht dus kan er heel snel verhuurd worden.

WAT ALS ANALYSES

We hebben enkele WAT-ALS analyses gemaakt. Er zijn talloze variaties mogelijk. Desgewenst maken we meer analyses.

WAT-ALS de rente op de twee hypothecaire leningen stijgt van 2,27% naar 3,0%?

Een rentestijging naar 3,0% kost meer aan financiering maar leidt alleen in het eerste jaar tot een (klein) nadelig saldo op de exploitatie:

- Jaar 1: - € 1.100
- Jaar 2: € 0
- Jaar 3: + € 1.800

Dit aanloopverlies wordt goedge maakt in de jaren daarna.

WAT-ALS de rente op de twee hypothecaire leningen bij herfinanciering stijgt van 4,0% naar 5,0%?

In dit scenario stijgt de rente bij herfinanciering van 4,0% naar 5,0%.

Hierdoor ontstaat in jaar 11, 12 en 13 een negatieve kasstroom:

- Jaar 11: - € 5.000
- Jaar 12: - € 3.100
- Jaar 13: - € 1.200

Dit kan worden gedekt uit de positieve kasstroom uit de eerste 10 jaar.

Let op: de Loan 2 Value is na 10 jaar gunstiger omdat er € 320.000 eigen vermogen is opgebouwd door het aflossen van leningen.

Een deel van de herfinanciering kan zeer waarschijnlijk goedkoper door opnieuw een crowdfunding te doen.

10 Betrokken partijen

Er zijn veel partijen betrokken bij de totstandkoming van wooncoöperatie Overhoop. De belangrijkste partijen hebben we hieronder vermeld. Het laat zien dat Overhoop niet alleen staat in deze opgave.



Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht ondersteunt op diverse manier het initiatief. Met kennis, support, subsidie en (goedkope) financiering.



Provincie Utrecht

De Provincie Utrecht heeft een opstartsubsidie verstrekt voor de voorbereidingsfase in 2017.



Protestantse Diakonie Utrecht

Doordat de Diaconie ons moreel steunde en ook al snel een grote financiering toezegde, kon Overhoop financieel realiseerbaar worden.



Platform 31

Het kennis Platform 31 heeft Overhoop geholpen met kennis en de juiste netwerken.



Energie U

Met dank voor de duurzaamheidshackaton en de persoonlijke betrokkenheid.



Woningstichting Mitros

Tien jaar geleden heeft Mitros ons de unieke kans gegeven dit pand te huren. Daarna is Mitros bereid geweest het gebouw te willen verkopen. Zonder de bereidwilligheid van Mitros had Overhoop op deze manier niet al 10 jaar kunnen bestaan.

Professioneel betrokken partijen

- | | |
|-------------------|---|
| • Zakelijk advies | Gerben Kamphorst (Genoeg Ruimte) |
| • Architect | Maarten van Nieuwehuizen (M'n Architect) |
| • Bouwkundig | Bob Timmermans (Impress3D) |
| • Duurzaamheid | Kees Stap (Energiepaleis) |
| • Taxatie | Joël Scherrenberg (Scherrenberg Adviesgroep) |
| • Coöperatieplan | Trevor James (bureau Van Nimwegen) |
| • Bouwkosten | Justin Bijkerk (Bijkerk Bouwadvies) |
| • Juridisch | Straatman Koster Advocaten en KAEP Notarissen |

Met ook nog dank aan

- Aart Cooman (senior Sectorspecialist Real Estate Finance Rabo Nederland)
- René van de Kieft (CEO MN en bestuurder bij het fonds Maatschappij van Welstand)
- Clemens Mol (!Woon)
- Hanno van Megchelen (Wooncoöperatie Roggeveenstraat)
- Jaap van Leeuwen (Woonbond)
- Oud-bewoners, vrienden en omwonenden uit onze wijk

11 Bijlagen

Bijlage 1: financiële samenvatting

Investeringskosten

Aankoop	€	601.000
Bouwkosten	€	749.000
Bijkomende kosten	€	81.000
Onvoorzien	€	126.000
Totaal investering	€	1.557.000

Dekking

Giften, fondsen, subsidies	€	220.000	
Externe financiering			
Bank (1e recht hypotheek)	€	380.000	29%
Lening Diakonie (2e recht hypotheek)	€	380.000	29%
Duurzaamheidslening (SVN)	€	270.000	20%
Leningen particulieren	€	200.000	15%
Gemeente Utrecht - Ruimte voor Initiatief	€	100.000	8%
Totaal externe financiering	€	1.330.000	100%
Totaal subsidies&giften + financiering	€	1.550.000	

Waarde na renovatie

Waarde "as is" bij aankoop na splitsing	€	587.000
Waarde na renovatie (conservatief)	€	1.267.500
Waarde na 10 jaar	€	1.508.000

1,75% /jr (= huurstijging / jr)

Parameters rente en aflossing hypothecaire leningen

Aflossing in	30 jaar
Rente in eerste 10 jaar	2,27%
Rente bij herfinanciering (na 10 jaar)	4,00%

Financiële ratio's

Loan to Value

1e recht van hypotheek	30%	Bank
1e + 2e recht van hypotheek	60%	Bank + Prot. Diakonie

Lening Lasten Dekking (LLD / DSCR)

Gemiddelde LLD over eerste 5 jaar	<i>Incl. reservering beheer</i>	<i>Exclusief reservering beheer</i>
Netto inkomsten	€ 55.310	€ 62.559
Lening Lasten	€ 51.101	€ 51.101
LLD gemiddelde eerste 5 jaar	LLD: 1,08	LLD: 1,22

Gemiddelde LLD over eerste 5 jaar inclusief optie aflossingsvrij Prot. Diakonie

Netto inkomsten	€ 55.310	€ 62.559
Lening Lasten	€ 38.434	€ 38.434
LLD gemiddelde eerste 5 jaar excl. beheer	LLD: 1,44	LLD: 1,63

Bijlage 2: concept statuten woonvereniging Overhoop

Bijlage 3: tekeningen huidige situatie en (mogelijke) toekomstige situatie

Bijlage 4: nadere onderbouwing renovatiekosten

Bijlage 5: concept koopovereenkomst Mitros

Bijlage 6: uittreksel kadaster en erfpachtcontract (eeuwigdurend)

Bijlage 7: openingsbalans

Bijlage 8: Excelberekening businesscase