

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

330



Datum	28 november 2020
Steller vragen	Ad de Graaf
Over agendapunt	Haalbaarheid MFA (commissie B&B 3 december en raad 10 december 2020)

Betreft: Hoofdstuk 6.3, Verkoopopbrengsten ter dekking (inclusief bijlage 5)

In de berekening van de grondexploitatie W. Churchillplein is in de vier varianten de periode tot en met 2024 in de berekening mee genomen. Er is vanuit gegaan dat er vanaf 2024 huuropbrengsten worden gegenereerd. Omdat de berekening eindigt in het jaar 2024 leidt dit vanzelfsprekend tot een negatieve Netto Contante Waarde van het saldo van de opbrengsten minus de kosten.

1

Waarom is geen rekening gehouden met de jaren na 2024 waarbij de huuropbrengsten de jaarlijkse onderhoudskosten zullen overstijgen? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 1:

Er is zeker wel rekening gehouden met een meerjarenperspectief. Ook na 2024. Hierbij moet onderscheid worden aangebracht tussen de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie.

- *De grondexploitatie W.Churchillplein betreft de financiële voorspelling van de gebiedsontwikkeling (kort gezegd: het verschil tussen de eenmalige kosten om het gebied verkoopklaar te maken en de eenmalige verkoopopbrengsten). De gebiedsontwikkeling is klaar in 2024.*
- *De vastgoedexploitatie van het MFCA betreft de financiële voorspelling van het exploiteren van het gebouw gedurende zijn levensduur. Kort gezegd: de jaarlijkse kosten (kapitaalslasten, onderhoud, zakelijke lasten) en de jaarlijkse inkomsten (huuropbrengst). De levensduur bedraagt 25 jaar bij een gerenoveerd pand, 40 jaar bij nieuwbouw.*
- *Er wordt in alle varianten rekening gehouden met zowel de vastgoedexploitatie (dus inclusief huuropbrengsten) als met de grondexploitatie.*

2

De PvdA verzoekt het college een cijfermatig overzicht te presenteren van het saldo van opbrengsten minus de kosten over de periode 2021 – 2035.

Antwoord 2:

Een volledig overzicht van de kosten en opbrengsten is te vinden in de bijlagen 4 en 5:

- *In bijlage 4 staan alle opbrengsten en kosten van de vastgoedexploitaties opgenomen, voor de eerste 10 jaren. Vanwege de leesbaarheid is gekozen om alleen de eerste 10 jaren te presenteren, omdat deze representatief zijn voor de resterende looptijd van de vastgoedexploitatie. Op uw verzoek is nu hier bijgevoegde een aangepaste bijlage 4 waarin alle jaren zichtbaar zijn gemaakt.*
- *In bijlage 5 staan alle opbrengsten en kosten van de grondexploitaties gedurende de jaren dat de grondexploitaties lopen vermeld.*

3

Op bladzijde 46 is sprake van een ontwikkelplot door de gemeente te verkopen aan HKV:

3.1

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

330



De PvdA ontvangt graag een toelichting op wat bedoeld wordt met dit 'ontwikkelploot'

Antwoord 3.1:

HKV verwerft voor een symbolisch bedrag de ontwikkellocatie Sir Winston Churchillplein om een maatschappelijke huur voor de Kruispuntkerk te kunnen gaan rekenen. het rendement van de investering kan dan door HKV (deels) elders worden behaald.

3.2

Welk (financieel) arrangement ligt ten grondslag aan dit 'ontwikkelploot'?

Antwoord 3.2:

Het ploot wordt voor een symbolisch bedrag verkocht. Mogelijk is een bijdrage aan de parkeerkelder zelfs noodzakelijk, zoals ook berekend in het rapport Ontwikkelstrategie accommodaties.

Uitgangspunten VEX

Uitgangspunten		Variant 0	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
prijsspeeldatum	1-1-2021	2021	2021	2021	2021	2021
Startjaar / datum NCW	1-1-2021	2021	2021	2023	2023	2025
Exploitatieperiode	40	25	25	25	25	40
inflatie kosten	2,00%					
inflatie opbrengsten	2,00%					
rente	1,00%					



Uitgangspunten vastgoedexploitatie

Kosten							
variant	type kosten	aantal	e.h	prijs	totaal incl BTW	prijspeil	jaar investering
variant 0	boekwaarde	1	m2 bvo	€	101.626 €	101.626	
variant 0	investeringskosten	1.200	m2 bvo	€	-	-	2021
variant 0	investeringskosten HKV	1.200	m2 bvo	€	-	-	2021
variant 0	inbrengwaarde KpK	1.200	m2 bvo	€	-	-	2021
variant 0	planmatig onderhoud	1.200	m2 bvo	€	24	29.040	
variant 0	dagelijks onderhoud	1.200	m2 bvo	€	10	11.616	
variant 0	zakelijke lasten	1.200	m2 bvo	€	5	5.808	
variant 1	boekwaarde	1	m2 bvo	€	-	-	
variant 1	investeringskosten	1.546	m2 bvo	€	2.770	4.282.190	2021
variant 1	investeringskosten uitbr	100	m2 bvo	€	-	-	2021
variant 1	inbrengwaarde KpK			€			2021
variant 1	planmatig onderhoud	1.646	m2 bvo	€	24	39.833	2021
variant 1	dagelijks onderhoud	1.646	m2 bvo	€	10	15.933	2021
variant 1	zakelijke lasten	1.646	m2 bvo	€	5	7.967	2021
variant 2	boekwaarde	1	m2 bvo	€	-	-	
variant 2	investeringskosten	550	m2 bvo	€	3.146	1.730.300	2021
variant 2	investeringskosten HKV	700	m2 bvo	€	3.933	2.753.222	2021
variant 2	inbrengwaarde KpK	550	m2 bvo	€	5%	1.500.000	2021
variant 2	planmatig onderhoud	1.250	m2 bvo	€	6	7.563	2021
variant 2	dagelijks onderhoud	1.250	m2 bvo	€	10	12.101	2021
variant 2	zakelijke lasten	1.250	m2 bvo	€	5	6.051	2021
variant 3	boekwaarde	1	m2 bvo	€	-	-	
variant 3	investeringskosten	490	m2 bvo	€	4.093	2.005.575	2021
variant 3	investeringskosten HKV	1.577	m2 bvo	€	3.933	6.201.395	2021
variant 3	inbrengwaarde KpK	490	m2 bvo	€		1.500.000	2021
variant 3	planmatig onderhoud	2.067	m2 bvo	€	6	12.505	2021
variant 3	dagelijks onderhoud	2.067	m2 bvo	€	10	20.008	2021
variant 3	zakelijke lasten	2.067	m2 bvo	€	5	10.004	2021
variant 4	boekwaarde	1	m2 bvo	€	-	-	
variant 4	investeringskosten	2.372	m2 bvo	€	3.933	9.327.890	2021
variant 4	investeringskosten HKV						2021
variant 4	inbrengwaarde KpK						2021
variant 4	planmatig onderhoud	2.372	m2 bvo	€	24	57.402	2021
variant 4	dagelijks onderhoud	2.372	m2 bvo	€	10	22.961	2021
variant 4	zakelijke lasten	2.372	m2 bvo	€	5	11.480	2021

Huurinkomsten

variant	type inkomsten	aantal	e.h	prijs	totaal	prijspeil
variant 0	bibliotheek	921	m2 bvo	€	75	68.864
variant 0	filmtheater	475	m2 bvo	€	32	15.000
variant 0	creatief	754	m2 bvo	€	48	36.526
variant 0	horeca	150	m2 bvo	€	-	2021
		2.300			€	120.390
variant 1	bibliotheek	921	m2 bvo	€	75	68.864
variant 1	filmtheater	475	m2 bvo	€	32	15.000
variant 1	creatief		m2 bvo	€	-	-
variant 1	horeca	150	m2 bvo	€	-	-
		1.546			€	83.864
variant 2	bibliotheek	650	m2 bvo	€	106	68.864
variant 2	filmtheater	462	m2 bvo	€	32	15.000
variant 2	creatief		m2 bvo	€	48	-
variant 2	horeca	90	m2 bvo	€	120	10.800
		1.202			€	94.664
variant 3	bibliotheek	1.100	m2 bvo	€	63	68.864
variant 3	filmtheater	462	m2 bvo	€	32	15.000
variant 3	creatief	256	m2 bvo	€	48	12.401
variant 3	horeca	90	m2 bvo	€	120	10.800
		1.908			€	107.065
variant 4	bibliotheek	1.100	m2 bvo	€	63	68.864
variant 4	filmtheater	641	m2 bvo	€	23	15.000
variant 4	creatief	256	m2 bvo	€	48	12.401
variant 4	horeca	90	m2 bvo	€	120	10.800
		2.087			€	107.065

Huidige vastgoedexploitatie

Huidige voorzieningen	Vex begroot 2021	Huur-ink	Onvermijdelijke kosten bij VO	Saldo
Bibliotheek	21.196	61.315	32342	7.777
Cultureel Centrum	9.302	0		-9.302
Filmtheater		15.000		15.000
BplusC	12.194	40.145	14118	13.833
Totaal	42.692	116.460	46.460	27.308

-> uit jaarrekening 2017. Bedrag is 17.431, maar daar krijgen ze compleet uitgerust CC incl dienstverlening voor.

Ramingen

VARIANT 1 plan Bib, afstoot BplusC			VARIANT 2 KruispuntKerk compact		VARIANT 3 KruispuntKerk uitgebreid		VARIANT 4 Nieuwbouw
Bibliotheek	Binnenplein		Kerk	Nieuwbouw in aanbouw	Kerk	Nieuwbouw in aanbouw	Nieuwbouw
Oppervlak bvo	1.546	100	550	700	490	1.577	2.372
Indicatie bouwkosten/m²		n.t.b.	2.000	2.500	2.000	2.500	2.500
Bibliotheek + EP basis + filmtheater 10867.B.1.HBS.BEGR.D, d.d. 09-04-2019							
Bouwkosten	excl. BTW		Amateurpodium in kerk	Indicatief	Amateurpodium in kerk	Indicatief	
bouwkundige kosten	2.038.000		Voorzieningen licht, geluid	250.000	Voorzieningen licht, geluid	250.000	
installatiekosten W	287.000		Tribune	200.000	Tribune	100.000	
installatiekosten E	147.000		Oefenruimtes zijvleugel		Oefenruimtes zijvleugel	300.000	
specifieke installatiekosten	-		Oefenruimte	150.000	Oefenruimte kostenwoning	150.000	
infrastructuur	-		Kleedruimtes & toilet	200.000	Kleedruimtes	200.000	
vaste inrichting	35.000		Podiumvloer	100.000	Podiumvloer	50.000	
			Gordijnen verduistering	50.000	Gordijnen verduistering	50.000	
PM-post uitbreiding binnenplein		PM	Multifunctionele ruimtes	150.000			
			<i>Aandachtspunt:</i>		Creatieve ruimtes	175.000	
			Laad & los (hoogte opening)		<i>Aandachtspunt:</i>		
			Geen hijsvoorzieningen		Laad & los (hoogte opening)		
			Geen weggewerkte kabels & leidingen		Geen hijsvoorzieningen		
					Geen weggewerkte kabels & leidingen		
Bouwkosten	2.507.000	-	1.100.000	1.750.300	1.275.000	3.942.400	5.929.606
Opslagen							
Honoraria	412.000						
Leges en aansluitkosten	113.000						
Renten	101.000						
Transactiekosten / representatiekc	3.000						
Interieur	6.000						
Prijsstijgingen	135.000						
Onvoorzien	262.000						
Interne kosten ontwikkelaar / gem	-	-	30%	330.000	382.500	1.182.720	1.778.882
	3.539.000	-		1.430.000	1.657.500	5.125.120	7.708.488
BTW 21%	743.190	-		300.300	348.075	1.076.275	1.618.783
Indicatie stichtingskosten	4.282.190	-	1.730.300	2.753.222	2.005.575	6.201.395	9.327.271
Totaal (afgerond)		4.300.000		4.500.000		8.200.000	9.300.000
Afgerond	4.300.000	-	1.700.000	2.800.000	2.000.000	6.200.000	9.300.000
Investeringskosten/m² bvo	2.770	0	3.146	3.933	4.093	3.933	3.933
Investeringskosten/m² bvo				3.586		3.971	3.933

Vastgoedexploitatie

variant 1

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)	2,0%
indexatie opbrengsten	2,0%
disconto	1,0%

STARTJAAR

2021

				1	2	3	4	5	6	7	8								
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028								
variant 1	1.646 m2 bvo																		
kosten																			
	€/m2 bvo/jaar																		
investeringskosten																			
kapitaallasten investering	€	98,86	1.646	€	162.723	€	161.524	€	160.325	€	159.126	€	157.927	€	156.728	€	155.529	€	154.330
exploitatiekosten																			
huurlast	€	-	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
planmatig onderhoud	€	24,20	1.646	€	40.630	€	41.442	€	42.271	€	43.117	€	43.979	€	44.859	€	45.756	€	46.671
dagelijks onderhoud	€	9,68	1.646	€	16.252	€	16.577	€	16.909	€	17.247	€	17.592	€	17.943	€	18.302	€	18.668
zakelijke lasten	€	4,84	1.646	€	8.126	€	8.288	€	8.454	€	8.623	€	8.796	€	8.972	€	9.151	€	9.334
totaal kosten	€		216.412	€	227.731	€	227.832	€	227.959	€	228.113	€	228.294	€	228.502	€	228.738	€	229.004
opbrengsten																			
huurinkomsten																			
bibliotheek	€	74,77	921	€	68.864	€	71.646	€	73.079	€	74.541	€	76.031	€	77.552	€	79.103	€	80.685
filmtheater	€	31,58	475	€	15.000	€	15.606	€	15.918	€	16.236	€	16.561	€	16.892	€	17.230	€	17.575
creatief	€	-	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
horeca	€	-	150	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
0			1.546	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
verkoopwaarde per m² perceel	€	160,00																	
totaal opbrengsten	54	€	88.403	€	83.864	€	87.252	€	88.997	€	90.777	€	92.593	€	94.444	€	96.333	€	98.260
saldo kasstromen				€	-143.867	€	-140.580	€	-138.962	€	-137.336	€	-135.701	€	-134.058	€	-132.405	€	-130.744
bedrijfswaarde variant 1	€ -2.708.630		2021	€	-142.443	€	-280.253	€	-415.128	€	-547.105	€	-676.220	€	-802.508	€	-926.005	€	-1.046.744

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto



	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

variant 1

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering € 153.131 € 151.932 € 150.733 € 149.534 € 148.335 € 147.136 € 145.937 € 144.738 € 143.539 € 142.340

exploitatiekosten

huurlast € - € - € - € - € - € - € - € - € -

planmatig onderhoud € 47.604 € 48.556 € 49.528 € 50.518 € 51.528 € 52.559 € 53.610 € 54.682 € 55.776 € 56.892

dagelijks onderhoud € 19.042 € 19.423 € 19.811 € 20.207 € 20.611 € 21.024 € 21.444 € 21.873 € 22.310 € 22.757

zakelijke lasten € 9.521 € 9.711 € 9.906 € 10.104 € 10.306 € 10.512 € 10.722 € 10.936 € 11.155 € 11.378

totaal kosten € 229.298 € 229.622 € 229.977 € 230.363 € 230.781 € 231.231 € 231.713 € 232.230 € 232.781 € 233.367

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek € 82.299 € 83.945 € 85.624 € 87.336 € 89.083 € 90.865 € 92.682 € 94.536 € 96.426 € 98.355

filmtheater € 17.926 € 18.285 € 18.651 € 19.024 € 19.404 € 19.792 € 20.188 € 20.592 € 21.004 € 21.424

creatief € - € - € - € - € - € - € - € -

horeca € - € - € - € - € - € - € - € - € -

0 € - € - € - € - € - € - € - € -

verkoopwaarde per m² perceel

totaal opbrengsten € 100.225 € 102.230 € 104.274 € 106.360 € 108.487 € 110.657 € 112.870 € 115.127 € 117.430 € 119.778

saldo kasstromen € -129.073 € -127.393 € -125.703 € -124.003 € -122.294 € -120.574 € -118.844 € -117.103 € -115.351 € -113.588

bedrijfswaarde variant 1 € -1.164.761 € -1.280.088 € -1.392.758 € -1.502.805 € -1.610.260 € -1.715.154 € -1.817.520 € -1.917.388 € -2.014.787 € -2.109.749

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto

	19	20	21	22	23	24	25	0	0	0
	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048

variant 1

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	141.141	€	139.942	€	138.743	€	137.544	€	136.345	€	135.146	€	133.947	€	-	€	-	€	-
----------------------------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---	---	---	---	---

exploitatiekosten

huurlast	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
planmatig onderhoud	€	58.029	€	59.190	€	60.374	€	61.581	€	62.813	€	64.069	€	65.351	€	-	€	-	€	-
dagelijks onderhoud	€	23.212	€	23.676	€	24.150	€	24.633	€	25.125	€	25.628	€	26.140	€	-	€	-	€	-
zakelijke lasten	€	11.606	€	11.838	€	12.075	€	12.316	€	12.563	€	12.814	€	13.070	€	-	€	-	€	-

totaal kosten	€	233.988	€	234.646	€	235.341	€	236.074	€	236.846	€	237.657	€	238.508	€	-	€	-	€	-
----------------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	---	---	---	---	---

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	100.322	€	102.328	€	104.375	€	106.462	€	108.592	€	110.763	€	112.979	€	-	€	-	€	-
filmtheater	€	21.852	€	22.289	€	22.735	€	23.190	€	23.653	€	24.127	€	24.609	€	-	€	-	€	-
creatief	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
horeca	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
0	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-

verkoopwaarde per m² perceel

totaal opbrengsten	€	122.174	€	124.617	€	127.110	€	129.652	€	132.245	€	134.890	€	137.588	€	-	€	-	€	-
---------------------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	---	---	---	---	---

saldo kasstromen	€	-111.814	€	-110.029	€	-108.231	€	-106.422	€	-104.601	€	-102.767	€	-100.920	€	-	€	-	€	-
bedrijfswaarde variant 1	€	-2.202.302	€	-2.292.475	€	-2.380.297	€	-2.465.796	€	-2.549.000	€	-2.629.936	€	-2.708.630	€	-2.708.630	€	-2.708.630	€	-2.708.630

1-12-2020

[illegible]

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto

0	0	0
2059	2060	2061

variant 1

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	-	€	-	€	-
----------------------------	---	---	---	---	---	---

exploitatiekosten

huurlast	€	-	€	-	€	-
planmatig onderhoud	€	-	€	-	€	-
dagelijks onderhoud	€	-	€	-	€	-
zakelijke lasten	€	-	€	-	€	-

totaal kosten	€	-	€	-	€	-
----------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	-	€	-	€	-
filmtheater	€	-	€	-	€	-
creatief	€	-	€	-	€	-
horeca	€	-	€	-	€	-
0	€	-	€	-	€	-

verkoopwaarde per m² perceel

€	-
---	---

totaal opbrengsten	€	-	€	-	€	-
---------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

saldo kasstromen	€	-	€	-	€	-
bedrijfswaarde variant 1	€	-2.708.630	€	-2.708.630	€	-2.708.630

Vastgoedexploitatie

variant 2

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)	2,0%
indexatie opbrengsten	2,0%
disconto	1,0%

STARTJAAR 2023
Model Huur KpK

1	2	3	4	5	6	7	8
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

variant 2	550 m2 bvo																		
kosten																			
	€/m2 bvo/jaar																		
investeringskosten																			
kapitaallasten investering	€	124,38	550	€	68.408	€	67.904	€	67.400	€	66.896	€	66.392	€	65.887	€	65.383	€	64.879
exploitatiekosten																			
huurlast	€	171,98	1.250	€	219.300	€	223.686	€	228.160	€	232.723	€	237.377	€	242.125	€	246.967	€	251.907
planmatig onderhoud	€	6,17	1.250	€	7.869	€	8.026	€	8.187	€	8.350	€	8.517	€	8.688	€	8.862	€	9.039
dagelijks onderhoud	€	9,87	1.250	€	12.590	€	12.842	€	13.099	€	13.361	€	13.628	€	13.900	€	14.178	€	14.462
zakelijke lasten	€	4,94	1.250	€	6.295	€	6.421	€	6.549	€	6.680	€	6.814	€	6.950	€	7.089	€	7.231
totaal kosten				€ <td>314.462</td> <td>€</td> <td>318.879</td> <td>€</td> <td>323.394</td> <td>€</td> <td>328.010</td> <td>€</td> <td>332.728</td> <td>€</td> <td>337.551</td> <td>€</td> <td>342.480</td> <td>€</td> <td>347.518</td>	314.462	€	318.879	€	323.394	€	328.010	€	332.728	€	337.551	€	342.480	€	347.518
opbrengsten																			
huurinkomsten																			
bibliotheek	€	105,94	650	€	70.241	€	71.646	€	73.079	€	74.541	€	76.031	€	77.552	€	79.103	€	80.685
filmtheater	€	32,47	462	€	15.300	€	15.606	€	15.918	€	16.236	€	16.561	€	16.892	€	17.230	€	17.575
creatief	€	48,44	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
horeca	€	120,00	90	€	11.016	€	11.236	€	11.461	€	11.690	€	11.924	€	12.163	€	12.406	€	12.654
0			1.202	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
verkoopwaarde per m² perceel	€	160,00																	
totaal opbrengsten	182 €		99.975	€	96.557	€	98.488	€	100.458	€	102.467	€	104.517	€	106.607	€	108.739	€	110.914
saldo kasstromen				€	-217.904	€	-220.390	€	-222.936	€	-225.543	€	-228.211	€	-230.944	€	-233.741	€	-236.604
bedrijfswaarde variant 2	€ -5.554.413		2023	€	-215.747	€	-431.795	€	-648.174	€	-864.916	€	-1.082.051	€	-1.299.611	€	-1.517.625	€	-1.736.125

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto



	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040

variant 2

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	64.375	€	63.871	€	63.367	€	62.863	€	62.359	€	61.855	€	61.351	€	60.847	€	60.343	€	59.839
----------------------------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

exploitatiekosten

huurlast	€	256.945	€	262.084	€	267.325	€	272.672	€	278.125	€	283.688	€	289.362	€	295.149	€	301.052	€	307.073
----------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------

planmatig onderhoud	€	9.220	€	9.404	€	9.592	€	9.784	€	9.980	€	10.179	€	10.383	€	10.590	€	10.802	€	11.018
---------------------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

dagelijks onderhoud	€	14.751	€	15.046	€	15.347	€	15.654	€	15.967	€	16.287	€	16.612	€	16.945	€	17.283	€	17.629
---------------------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

zakelijke lasten	€	7.376	€	7.523	€	7.674	€	7.827	€	7.984	€	8.143	€	8.306	€	8.472	€	8.642	€	8.815
------------------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------

totaal kosten	€	352.667	€	357.928	€	363.305	€	368.800	€	374.415	€	380.152	€	386.014	€	392.003	€	398.122	€	404.374
----------------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	82.299	€	83.945	€	85.624	€	87.336	€	89.083	€	90.865	€	92.682	€	94.536	€	96.426	€	98.355
-------------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

filmtheater	€	17.926	€	18.285	€	18.651	€	19.024	€	19.404	€	19.792	€	20.188	€	20.592	€	21.004	€	21.424
-------------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

creatief	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

horeca	€	12.907	€	13.165	€	13.428	€	13.697	€	13.971	€	14.250	€	14.535	€	14.826	€	15.123	€	15.425
--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

0	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

verkoopwaarde per m² perceel

totaal opbrengsten	€	113.132	€	115.395	€	117.703	€	120.057	€	122.458	€	124.907	€	127.405	€	129.953	€	132.552	€	135.204
---------------------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------

saldo kasstromen	€	-239.534	€	-242.533	€	-245.603	€	-248.743	€	-251.957	€	-255.245	€	-258.609	€	-262.050	€	-265.570	€	-269.170
------------------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------

bedrijfswaarde variant 2	€	-1.955.141	€	-2.174.703	€	-2.394.842	€	-2.615.589	€	-2.836.975	€	-3.059.028	€	-3.281.780	€	-3.505.262	€	-3.729.503	€	-3.954.534
--------------------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto

	19	20	21	22	23	24	25	0	0	0
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050

variant 2

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	59.335	€	58.831	€	58.327	€	57.823	€	57.318	€	56.814	€	56.310	€	-	€	-	€	-
----------------------------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	---	---	---	---	---

exploitatiekosten

huurlast	€	313.214	€	319.479	€	325.868	€	332.386	€	339.033	€	345.814	€	352.730	€	-	€	-	€	-
planmatig onderhoud	€	11.239	€	11.463	€	11.693	€	11.926	€	12.165	€	12.408	€	12.656	€	-	€	-	€	-
dagelijks onderhoud	€	17.982	€	18.341	€	18.708	€	19.082	€	19.464	€	19.853	€	20.250	€	-	€	-	€	-
zakelijke lasten	€	8.991	€	9.171	€	9.354	€	9.541	€	9.732	€	9.927	€	10.125	€	-	€	-	€	-

totaal kosten	€	410.760	€	417.285	€	423.950	€	430.758	€	437.713	€	444.817	€	452.073	€	-	€	-	€	-
----------------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	---	---	---	---	---

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	100.322	€	102.328	€	104.375	€	106.462	€	108.592	€	110.763	€	112.979	€	-	€	-	€	-
filmtheater	€	21.852	€	22.289	€	22.735	€	23.190	€	23.653	€	24.127	€	24.609	€	-	€	-	€	-
creatief	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
horeca	€	15.734	€	16.048	€	16.369	€	16.697	€	17.031	€	17.371	€	17.719	€	-	€	-	€	-
0	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-

verkoopwaarde per m² perceel

totaal opbrengsten	€	137.908	€	140.666	€	143.479	€	146.349	€	149.276	€	152.261	€	155.306	€	-	€	-	€	-
saldo kasstromen	€	-272.853	€	-276.619	€	-280.471	€	-284.409	€	-288.437	€	-292.555	€	-296.766	€	-	€	-	€	-
bedrijfswaarde variant 2	€	-4.180.385	€	-4.407.086	€	-4.634.669	€	-4.863.162	€	-5.092.597	€	-5.323.004	€	-5.554.413	€	-5.554.413	€	-5.554.413	€	-5.554.413

1-12-2020

indexatie opbrengsten

	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060

kosten

kapitaallasten investering	€ - € - € - € - € - € - € - € - € - € - € - € - € -
----------------------------	---

[illegible]

[illegible]

saldo kasstroken	€ - € - € - € - € - € - € - € - € - € - € - € - € -
------------------	---

[illegible]

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto

0 0 0
2061 2062 2063

variant 2

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering € - € - € -

exploitatiekosten

huurlast € - € - € -

planmatig onderhoud € - € - € -

dagelijks onderhoud € - € - € -

zakelijke lasten € - € - € -

totaal kosten € - € - € -

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek € - € - € -

filmtheater € - € - € -

creatief € - € - € -

horeca € - € - € -

0 € - € - € -

verkoopwaarde per m² perceel € -

totaal opbrengsten € - € - € -

saldo kasstromen € - € - € -

bedrijfswaarde variant 2 € -5.554.413 € -5.554.413 € -5.554.413

Vastgoedexploitatie

variant 3

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)	2,0%
indexatie opbrengsten	2,0%
disconto	1,0%

STARTJAAR

2023

Model

Huur KpK

1	2	3	4	5	6	7	8
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

variant 3	490 m2 bvo
-----------	------------

kosten

€/m2 bvo/jaar

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	161,82	490	€	79.291	€	78.707	€	78.122	€	77.538	€	76.954	€	76.370	€	75.785	€	75.201
----------------------------	---	--------	-----	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

exploitatiekosten

huurlast	€	186,26	2.067	€	392.700	€	400.554	€	408.565	€	416.736	€	425.071	€	433.573	€	442.244	€	451.089
----------	---	--------	-------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------

planmatig onderhoud	€	6,17	2.067	€	13.010	€	13.271	€	13.536	€	13.807	€	14.083	€	14.364	€	14.652	€	14.945
---------------------	---	------	-------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

dagelijks onderhoud	€	9,87	2.067	€	20.817	€	21.233	€	21.657	€	22.091	€	22.532	€	22.983	€	23.443	€	23.912
---------------------	---	------	-------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

zakelijke lasten	€	4,94	2.067	€	10.408	€	10.616	€	10.829	€	11.045	€	11.266	€	11.492	€	11.721	€	11.956
------------------	---	------	-------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

totaal kosten	€	516.226	€	524.380	€	532.710	€	541.217	€	549.906	€	558.781	€	567.845	€	577.102
----------------------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	62,60	1.100	€	70.241	€	71.646	€	73.079	€	74.541	€	76.031	€	77.552	€	79.103	€	80.685
-------------	---	-------	-------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

filmtheater	€	32,47	462	€	15.300	€	15.606	€	15.918	€	16.236	€	16.561	€	16.892	€	17.230	€	17.575
-------------	---	-------	-----	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

creatief	€	48,44	256	€	12.649	€	12.902	€	13.160	€	13.424	€	13.692	€	13.966	€	14.245	€	14.530
----------	---	-------	-----	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

horeca	€	120,00	90	€	11.016	€	11.236	€	11.461	€	11.690	€	11.924	€	12.163	€	12.406	€	12.654
--------	---	--------	----	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

0			1.908	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
---	--	--	-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

verkoopwaarde per m² perceel	€	160,00
-------------------------------------	---	--------

totaal opbrengsten	231	€	113.072	€	109.207	€	111.391	€	113.619	€	115.891	€	118.209	€	120.573	€	122.984	€	125.444
---------------------------	-----	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------

saldo kasstromen	€	-407.019	€	-412.989	€	-419.091	€	-425.326	€	-431.698	€	-438.208	€	-444.861	€	-451.658
------------------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------

bedrijfswaarde variant 3	€ -10.751.697	2023	€	-402.989	€	-807.841	€	-1.214.607	€	-1.623.337	€	-2.034.082	€	-2.446.894	€	-2.861.824	€	-3.278.922
--------------------------	---------------	------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto



	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040

variant 3

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering € 74.617 € 74.033 € 73.448 € 72.864 € 72.280 € 71.696 € 71.111 € 70.527 € 69.943 € 69.359

exploitatiekosten

huurlast € 460.111 € 469.313 € 478.699 € 488.273 € 498.039 € 507.999 € 518.159 € 528.522 € 539.093 € 549.875

planmatig onderhoud € 15.244 € 15.549 € 15.860 € 16.177 € 16.500 € 16.830 € 17.167 € 17.510 € 17.860 € 18.218

dagelijks onderhoud € 24.390 € 24.878 € 25.375 € 25.883 € 26.400 € 26.928 € 27.467 € 28.016 € 28.577 € 29.148

zakelijke lasten € 12.195 € 12.439 € 12.688 € 12.941 € 13.200 € 13.464 € 13.733 € 14.008 € 14.288 € 14.574

totaal kosten € 586.556 € 596.210 € 606.070 € 616.138 € 626.419 € 636.918 € 647.638 € 658.584 € 669.761 € 681.173

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek € 82.299 € 83.945 € 85.624 € 87.336 € 89.083 € 90.865 € 92.682 € 94.536 € 96.426 € 98.355

filmtheater € 17.926 € 18.285 € 18.651 € 19.024 € 19.404 € 19.792 € 20.188 € 20.592 € 21.004 € 21.424

creatief € 14.821 € 15.117 € 15.420 € 15.728 € 16.043 € 16.363 € 16.691 € 17.024 € 17.365 € 17.712

horeca € 12.907 € 13.165 € 13.428 € 13.697 € 13.971 € 14.250 € 14.535 € 14.826 € 15.123 € 15.425

0 € - € - € - € - € - € - € - € - € -

verkoopwaarde per m² perceel

totaal opbrengsten € 127.953 € 130.512 € 133.122 € 135.785 € 138.501 € 141.271 € 144.096 € 146.978 € 149.917 € 152.916

saldo kasstromen € -458.603 € -465.698 € -472.947 € -480.353 € -487.919 € -495.647 € -503.542 € -511.606 € -519.844 € -528.257

bedrijfswaarde variant 3 € -3.698.241 € -4.119.832 € -4.543.745 € -4.970.034 € -5.398.750 € -5.829.945 € -6.263.671 € -6.699.979 € -7.138.924 € -7.580.556

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto

	19	20	21	22	23	24	25	0	0	0
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050

variant 3

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	68.774	€	68.190	€	67.606	€	67.022	€	66.437	€	65.853	€	65.269	€	-	€	-	€	-
----------------------------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	---	---	---	---	---

exploitatiekosten

huurlast	€	560.872	€	572.090	€	583.532	€	595.202	€	607.106	€	619.248	€	631.633	€	-	€	-	€	-
planmatig onderhoud	€	18.582	€	18.954	€	19.333	€	19.719	€	20.114	€	20.516	€	20.926	€	-	€	-	€	-
dagelijks onderhoud	€	29.731	€	30.326	€	30.932	€	31.551	€	32.182	€	32.826	€	33.482	€	-	€	-	€	-
zakelijke lasten	€	14.866	€	15.163	€	15.466	€	15.775	€	16.091	€	16.413	€	16.741	€	-	€	-	€	-

totaal kosten	€	692.825	€	704.722	€	716.868	€	729.269	€	741.930	€	754.856	€	768.051	€	-	€	-	€	-
----------------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	---	---	---	---	---

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	100.322	€	102.328	€	104.375	€	106.462	€	108.592	€	110.763	€	112.979	€	-	€	-	€	-
filmtheater	€	21.852	€	22.289	€	22.735	€	23.190	€	23.653	€	24.127	€	24.609	€	-	€	-	€	-
creatief	€	18.066	€	18.428	€	18.796	€	19.172	€	19.556	€	19.947	€	20.346	€	-	€	-	€	-
horeca	€	15.734	€	16.048	€	16.369	€	16.697	€	17.031	€	17.371	€	17.719	€	-	€	-	€	-
0	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-

verkoopwaarde per m² perceel

totaal opbrengsten	€	155.974	€	159.094	€	162.275	€	165.521	€	168.831	€	172.208	€	175.652	€	-	€	-	€	-
saldo kasstromen	€	-536.851	€	-545.628	€	-554.593	€	-563.748	€	-573.099	€	-582.648	€	-592.399	€	-	€	-	€	-
bedrijfswaarde variant 3	€	-8.024.929	€	-8.472.096	€	-8.922.109	€	-9.375.023	€	-9.830.889	€	-10.289.763	€	-10.751.697	€	-10.751.697	€	-10.751.697	€	-10.751.697

1-12-2020

[illegible]

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto

0	0	0
2061	2062	2063

variant 3

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	-	€	-	€	-
----------------------------	---	---	---	---	---	---

exploitatiekosten

huurlast	€	-	€	-	€	-
----------	---	---	---	---	---	---

planmatig onderhoud	€	-	€	-	€	-
---------------------	---	---	---	---	---	---

dagelijks onderhoud	€	-	€	-	€	-
---------------------	---	---	---	---	---	---

zakelijke lasten	€	-	€	-	€	-
------------------	---	---	---	---	---	---

totaal kosten	€	-	€	-	€	-
----------------------	---	---	---	---	---	---

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	-	€	-	€	-
-------------	---	---	---	---	---	---

filmtheater	€	-	€	-	€	-
-------------	---	---	---	---	---	---

creatief	€	-	€	-	€	-
----------	---	---	---	---	---	---

horeca	€	-	€	-	€	-
--------	---	---	---	---	---	---

0	€	-	€	-	€	-
---	---	---	---	---	---	---

<i>verkoopwaarde per m² perceel</i>				€		-
-------------------------------------	--	--	--	---	--	---

totaal opbrengsten	€	-	€	-	€	-
---------------------------	---	---	---	---	---	---

saldo kasstromen	€	-	€	-	€	-
------------------	---	---	---	---	---	---

bedrijfswaarde variant 3	€	-10.751.697	€	-10.751.697	€	-10.751.697
--------------------------	---	-------------	---	-------------	---	-------------

Vastgoedexploitatie

variant 4

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)	2,0%
indexatie opbrengsten	2,0%
disconto	1,0%

STARTJAAR

2025

1	2	3	4	5	6	7	8
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

variant 4	2.372 m2 bvo																		
kosten																			
	€/m2 bvo/jaar																		
investeringskosten																			
kapitaallasten investering	€	116,19	2.372	€	282.662	€	280.895	€	279.128	€	277.361	€	275.594	€	273.828	€	272.061	€	270.294
exploitatiekosten																			
huurlast	€	-	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
planmatig onderhoud	€	25,68	2.372	€	62.134	€	63.377	€	64.644	€	65.937	€	67.256	€	68.601	€	69.973	€	71.373
dagelijks onderhoud	€	10,27	2.372	€	24.854	€	25.351	€	25.858	€	26.375	€	26.902	€	27.440	€	27.989	€	28.549
zakelijke lasten	€	5,14	2.372	€	12.427	€	12.675	€	12.929	€	13.187	€	13.451	€	13.720	€	13.995	€	14.275
totaal kosten				€	382.077	€	382.298	€	382.559	€	382.861	€	383.204	€	383.589	€	384.018	€	384.490
opbrengsten																			
huurinkomsten																			
bibliotheek	€	62,60	1.100	€	70.241	€	71.646	€	73.079	€	74.541	€	76.031	€	77.552	€	79.103	€	80.685
filmtheater	€	23,40	641	€	15.300	€	15.606	€	15.918	€	16.236	€	16.561	€	16.892	€	17.230	€	17.575
creatief	€	48,44	256	€	12.649	€	12.902	€	13.160	€	13.424	€	13.692	€	13.966	€	14.245	€	14.530
horeca	€	120,00	90	€	11.016	€	11.236	€	11.461	€	11.690	€	11.924	€	12.163	€	12.406	€	12.654
0			2.087	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
verkoopwaarde per m² perceel	€	160,00																	
totaal opbrengsten	48 €		113.072	€	109.207	€	111.391	€	113.619	€	115.891	€	118.209	€	120.573	€	122.984	€	125.444
saldo kasstromen				€	-272.870	€	-270.907	€	-268.941	€	-266.970	€	-264.995	€	-263.016	€	-261.033	€	-259.046
bedrijfswaarde variant 4	€ -7.753.527		2025	€	-270.169	€	-535.738	€	-796.769	€	-1.053.322	€	-1.305.456	€	-1.553.230	€	-1.796.700	€	-2.035.924

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto



	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042

variant 4

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering € 268.527 € 266.760 € 264.993 € 263.226 € 261.459 € 259.692 € 257.925 € 256.158 € 254.391 € 252.624

exploitatiekosten

huurlast € - € - € - € - € - € - € - € - € - € - € -
 planmatig onderhoud € 72.800 € 74.256 € 75.741 € 77.256 € 78.801 € 80.377 € 81.985 € 83.624 € 85.297 € 87.003
 dagelijks onderhoud € 29.120 € 29.702 € 30.296 € 30.902 € 31.520 € 32.151 € 32.794 € 33.450 € 34.119 € 34.801
 zakelijke lasten € 14.560 € 14.851 € 15.148 € 15.451 € 15.760 € 16.075 € 16.397 € 16.725 € 17.059 € 17.401

totaal kosten € 385.007 € 385.570 € 386.179 € 386.836 € 387.541 € 388.296 € 389.101 € 389.957 € 390.866 € 391.829

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek € 82.299 € 83.945 € 85.624 € 87.336 € 89.083 € 90.865 € 92.682 € 94.536 € 96.426 € 98.355
 filmtheater € 17.926 € 18.285 € 18.651 € 19.024 € 19.404 € 19.792 € 20.188 € 20.592 € 21.004 € 21.424
 creatief € 14.821 € 15.117 € 15.420 € 15.728 € 16.043 € 16.363 € 16.691 € 17.024 € 17.365 € 17.712
 horeca € 12.907 € 13.165 € 13.428 € 13.697 € 13.971 € 14.250 € 14.535 € 14.826 € 15.123 € 15.425
 0 € - € - € - € - € - € - € - € -

verkoopwaarde per m² perceel

totaal opbrengsten € 127.953 € 130.512 € 133.122 € 135.785 € 138.501 € 141.271 € 144.096 € 146.978 € 149.917 € 152.916

saldo kasstromen € -257.054 € -255.057 € -253.056 € -251.051 € -249.040 € -247.025 € -245.005 € -242.979 € -240.949 € -238.913
 bedrijfswaarde variant 4 € -2.270.959 € -2.501.859 € -2.728.680 € -2.951.474 € -3.170.297 € -3.385.199 € -3.596.234 € -3.803.452 € -4.006.904 € -4.206.639

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto

	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052

variant 4

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	250.857	€	249.090	€	247.323	€	245.556	€	243.790	€	242.023	€	240.256	€	238.489	€	236.722	€	234.955
----------------------------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------

exploitatiekosten

huurlast	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
planmatig onderhoud	€	88.743	€	90.518	€	92.328	€	94.175	€	96.058	€	97.979	€	99.939	€	101.938	€	103.977	€	106.056
dagelijks onderhoud	€	35.497	€	36.207	€	36.931	€	37.670	€	38.423	€	39.192	€	39.976	€	40.775	€	41.591	€	42.422
zakelijke lasten	€	17.749	€	18.104	€	18.466	€	18.835	€	19.212	€	19.596	€	19.988	€	20.388	€	20.795	€	21.211

totaal kosten	€	392.846	€	393.919	€	395.048	€	396.236	€	397.483	€	398.790	€	400.158	€	401.589	€	403.084	€	404.644
----------------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	100.322	€	102.328	€	104.375	€	106.462	€	108.592	€	110.763	€	112.979	€	115.238	€	117.543	€	119.894
filmtheater	€	21.852	€	22.289	€	22.735	€	23.190	€	23.653	€	24.127	€	24.609	€	25.101	€	25.603	€	26.115
creatief	€	18.066	€	18.428	€	18.796	€	19.172	€	19.556	€	19.947	€	20.346	€	20.753	€	21.168	€	21.591
horeca	€	15.734	€	16.048	€	16.369	€	16.697	€	17.031	€	17.371	€	17.719	€	18.073	€	18.434	€	18.803
0	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-

verkoopwaarde per m² perceel

totaal opbrengsten	€	155.974	€	159.094	€	162.275	€	165.521	€	168.831	€	172.208	€	175.652	€	179.165	€	182.748	€	186.403
---------------------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------

saldo kasstromen	€	-236.872	€	-234.825	€	-232.773	€	-230.715	€	-228.651	€	-226.582	€	-224.506	€	-222.424	€	-220.336	€	-218.241
bedrijfswaarde variant 4	€	-4.402.708	€	-4.595.157	€	-4.784.036	€	-4.969.392	€	-5.151.271	€	-5.329.719	€	-5.504.781	€	-5.676.503	€	-5.844.929	€	-6.010.101

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto

	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062

variant 4

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	233.188	€	231.421	€	229.654	€	227.887	€	226.120	€	224.353	€	222.586	€	220.819	€	219.052	€	217.285
----------------------------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------

exploitatiekosten

huurlast	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
planmatig onderhoud	€	108.177	€	110.341	€	112.548	€	114.798	€	117.094	€	119.436	€	121.825	€	124.262	€	126.747	€	129.282
dagelijks onderhoud	€	43.271	€	44.136	€	45.019	€	45.919	€	46.838	€	47.775	€	48.730	€	49.705	€	50.699	€	51.713
zakelijke lasten	€	21.635	€	22.068	€	22.510	€	22.960	€	23.419	€	23.887	€	24.365	€	24.852	€	25.349	€	25.856

totaal kosten	€	406.271	€	407.966	€	409.730	€	411.565	€	413.471	€	415.451	€	417.506	€	419.638	€	421.847	€	424.136
----------------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	122.292	€	124.738	€	127.232	€	129.777	€	132.373	€	135.020	€	137.720	€	140.475	€	143.284	€	146.150
filmtheater	€	26.638	€	27.170	€	27.714	€	28.268	€	28.833	€	29.410	€	29.998	€	30.598	€	31.210	€	31.834
creatief	€	22.023	€	22.463	€	22.913	€	23.371	€	23.838	€	24.315	€	24.801	€	25.297	€	25.803	€	26.319
horeca	€	19.179	€	19.563	€	19.954	€	20.353	€	20.760	€	21.175	€	21.599	€	22.031	€	22.471	€	22.921
0	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-

verkoopwaarde per m² perceel

totaal opbrengsten	€	190.132	€	193.934	€	197.813	€	201.769	€	205.804	€	209.921	€	214.119	€	218.401	€	222.769	€	227.225
---------------------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------------

saldo kasstromen	€	-216.140	€	-214.032	€	-211.917	€	-209.795	€	-207.667	€	-205.531	€	-203.387	€	-201.236	€	-199.078	€	-196.911
bedrijfswaarde variant 4	€	-6.172.064	€	-6.330.859	€	-6.486.529	€	-6.639.114	€	-6.788.655	€	-6.935.193	€	-7.078.767	€	-7.219.416	€	-7.357.179	€	-7.492.093

Vastgoedexploitatie

1-12-2020

indexatie kosten (inflatie)

indexatie opbrengsten

disconto

39	40	0
2063	2064	2065

variant 4

kosten

investeringskosten

kapitaallasten investering	€	215.518	€	213.752	€	-
----------------------------	---	---------	---	---------	---	---

exploitatiekosten

huurlast	€	-	€	-	€	-
----------	---	---	---	---	---	---

planmatig onderhoud	€	131.867	€	134.505	€	-
---------------------	---	---------	---	---------	---	---

dagelijks onderhoud	€	52.747	€	53.802	€	-
---------------------	---	--------	---	--------	---	---

zakelijke lasten	€	26.373	€	26.901	€	-
------------------	---	--------	---	--------	---	---

totaal kosten	€	426.506	€	428.959	€	-
----------------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------

opbrengsten

huurinkomsten

bibliotheek	€	149.073	€	152.054	€	-
-------------	---	---------	---	---------	---	---

filmtheater	€	32.471	€	33.121	€	-
-------------	---	--------	---	--------	---	---

creatief	€	26.846	€	27.383	€	-
----------	---	--------	---	--------	---	---

horeca	€	23.379	€	23.847	€	-
--------	---	--------	---	--------	---	---

0	€	-	€	-	€	-
---	---	---	---	---	---	---

verkoopwaarde per m² perceel				€		-
-------------------------------------	--	--	--	---	--	---

totaal opbrengsten	€	231.769	€	236.405	€	-
---------------------------	----------	----------------	----------	----------------	----------	----------

saldo kasstromen	€	-194.737	€	-192.554	€	-
------------------	---	----------	---	----------	---	---

bedrijfswaarde variant 4	€	-7.624.197	€	-7.753.527	€	-7.753.527
--------------------------	---	------------	---	------------	---	------------