

Antwoorden op technische vragen gesteld door mevrouw P. van der Kammen op 4 januari 2019 inzake Statenvoorstel 87/18A

1. Graag ontvang ik een volledig en transparant overzicht van geldstromen, zeggenschapsstructuren en verdienstructuur samenhangende met het voorstel. Ik doel daarbij niet alleen op een overzicht hierover t.a.v. Provincie, maar ook t.a.v. potentieel deelnemende gemeenten en Bewust Investeren.

Antwoord:

Voor wat betreft een volledig en transparant overzicht van de geldstromen zijn de volgende bijlagen (pdf) opgesteld:

- *Voorbeeld rekenmodel Gemeente XYZ – deel 1 t/m 3 en;*
- *Voorbeeld rekenmodel Corporatie ABC – deel 1 t/m 3.*

Voor wat betreft een volledig en transparant overzicht van de zeggenschapsstructuren verwijzen wij naar de PowerPoint presentaties "Governance tbv Provincie NB" en "Contractstructuur Bewust Investeren PNB" die als bijlage zijn toegevoegd;

De verdienstructuur is als PowerPoint uitgewerkt in de bijlage "vergoedingen Bewust Investeren"

2. Wat gebeurt er na de verkoop aan de stichting met de juridische zeggenschap over het vastgoed? Wie heeft de zeggenschap, onder welke voorwaarden? Wat is de rol van de gemeenteraden t.a.v. het vastgoed?

Antwoord:

Het blooteigendom ligt bij de stichting, erfpachtrecht ligt bij de gemeente en daarmee de volledige zeggenschap over onder andere bestemming. De enige beperking is dat de gemeente het object niet kan verkopen.

3. Wat is de rol van de Gemeenteraden in de op te richten gemeentelijke stichtingen?

Antwoord:

De gemeente stelt de Raad van Toezicht voor de stichting aan. Dit zullen in praktijk medewerkers of bestuurders van de gemeente zijn. Het dagelijks bestuur van de stichting wordt gevormd door bestuurders die voorgedragen worden vanuit Bewust Investeren BV. De Raad van Toezicht moet met de bestuurders instemmen. Het dagelijkse bestuur van de stichting zal voor grote beslissingen goedkeuring moeten krijgen van de Raad van Toezicht. Op deze manier houdt de gemeente controle over het toekomstig gebruik van het vastgoed.

4. Op welke wijze zullen voor de eindgebruiker de lasten 'vergelijkbaar' worden? Waaruit worden de verduurzamingskosten dan betaald?

Antwoord:

De verduurzamingskosten worden betaald vanuit het geld dat de financiers lenen aan de stichting. Over de looptijd van het erfpachtcontract worden deze kosten terugbetaald. De investeringskosten voor het verduurzamen worden deels terugverdiend door een lagere energierekening. Daarnaast is de rente momenteel historisch laag. De combinatie van lagere energielasten en lage rente zorgen ervoor dat de lasten vergelijkbaar worden. Dit is casus specifiek. Naast de lagere energiekosten zijn ook de volgende aspecten aan de orde: lagere CO2-uitstoot, lagere kosten onderhoud (Meer jaren onderhoudsplan, MJOP), lagere werkdruk gemeente (voltijdsequivalent (fte) besparing), hogere eindwaarde vastgoed, betere leer- en werkklimaat, kennisdeling met andere gemeenten en bedrijfsleven en ontzorging gemeente.

Antwoorden op technische vragen gesteld door mevrouw P. van der Kammen op 4 januari 2019 inzake Statenvoorstel 87/18A

5. Hoe wordt de verkoopprijs van het onroerend goed bepaald?

Antwoord:

Er zal door de gemeente een of meerdere onafhankelijke taxateurs aangesteld worden om de prijs van het vastgoed te bepalen.

6. Kunt u uitgebreid, met een rekenvoorbeeld, beschrijven van start tot finish, wat de financiële consequenties in termen van jaarlijkse exploitatie- en afschrijvingskosten zijn voor gemeente en eindgebruiker ingeval van het instappen in deze systematiek?

Graag vergelijken met de huidige situatie. Graag daarbij in de bestaande situatie uitgaan van het natuurlijke moment van groot onderhoud waarbij normale energiebesparingsmaatregelen worden genomen.

U kunt in het voorbeeld uitgaan van een schoolgebouw met een X waarde die u zelf mag invullen.

Antwoord:

We verwijzen naar de volgende bijlagen (pdf):

- *Voorbeeld rekenmodel Corporatie ABC – deel 1 t/m 3.*

7. Welke kaderstellende keuzes mogen gemeenteraden maken t.a.v. de verbouwingen?

Antwoord:

De gemeente stelt alle kaders. Bewust Investeren en provincie stellen wel een ondergrens aan de verduurzaming: bij nieuwbouw energieleverend, bij scholenbouw Frisse Schoolprogram A, bij verduurzaming van bestaand maatschappelijk vastgoed ten minste label A++.

8. Hoeveel geld per deelproject strijkt Bewust Investeren op en hoeveel geld strijken de individuele eigenaren Hoevers en Dros op?

Antwoord:

Naast de structurele vergoedingen die Bewust Investeren BV per deelproject in rekening brengt (zie pagina 8 en 9 van bijlage "Vergoedingen Bewust Investeren"), worden er ook initiële vergoedingen in rekening gebracht. Deze zijn aangegeven in de "voorbeeld rekenmodellen", die al eerder zijn aangegeven.

De heren Hoevers en Dros houden zich aan de Wet Normering Topinkomens (WNT). Dit is in een overeenkomst vastgelegd.

9. Hoe groot is de jaarlijkse beheervergoeding per project?

Antwoord:

Zie pagina 8 en 9 van bijlage "Vergoedingen Bewust Investeren".

10. Hoe hoog is de vergoeding voor de stichtingsbestuurders?

Antwoord:

De stichting ontvangt jaarlijks een bijdrage €18.000 met 2% verhoging per jaar, voor het dagelijkse bestuur van de stichting. Zie pagina 8 en 9 van de bijlage "Vergoedingen Bewust Investeren".

Antwoorden op technische vragen gesteld door mevrouw P. van der Kammen op 4 januari 2019 inzake Statenvoorstel 87/18A

11. blz 4: "De gebruiker krijgt een duurzaam gebouw met vergelijkbare maandlasten". Indien naast de kapitaallasten uit de erfpachtcanon ook de kosten voor de duurzaamheidsverbouwingen en onderhoud moeten worden gedekt, hoe kan dan worden volgehouden dat de lasten niet stijgen? Zijn de verbouwingen gratis? Betreft het hier gratis projecten door bouwbedrijven? Kunt u dat eens nader duiden?

Antwoord:

De vergelijkbare lasten komen voort uit de combinatie van lagere energielasten en de historisch lage rente waartegen de financiering plaats kan vinden. Hoe de maandlasten uitvallen is casus specifiek. Onder vraag 1 zijn in de bijlagen twee casus uitgewerkt. Bouwbedrijven werken niet gratis, maar voor een marktconform tarief.

12. Welke maximale winst of inkomensnorm hoort bij 'goed ondernemingsbestuur'?

Antwoord:

Bewust Investeren BV krijgt als bestuurder een vergoeding: zie pag. 8 en 9 van "Vergoedingen Bewust Investeren". Bewust Investeren BV keert haar bestuurders een salaris uit, zie het antwoord bij vraag 8.

13. punt 5 op pag 6: welke consequentie voor gecontracteerd onderhoud is er ingeval van uitstappen na 15 jaar? Vervalt de betaalverplichting voor de volgende 15 jaar?

Antwoord:

In de structuur zit een knip na 15 jaar. Na 15 jaar wordt het onderhoud opnieuw voor 15 jaar afgesloten. Indien de gemeente wil uitstappen na 15 jaar dan zal er geen betaalverplichting voor het onderhoud zijn. Indien er langere onderhoudscontracten worden afgesloten zal bovengenoemde knip worden opgenomen in deze overeenkomst. Met andere woorden, als de gemeente het onderhoudscontract wil voortzetten kan dat, zo niet, dan kan deze kosteloos worden beëindigd. Wel zal de gemeente na 15 jaar de contante waarde van de toekomstige erfpacht kasstromen aan de financiers moeten terugbetalen. De gemeente krijgt het gebouw in eigendom terug.

14. Blz 8. Op welke wijze zijn NN IP en BNG representatief voor 'de financiële wereld'?

Antwoord:

De BNG Bank, en de verzekeraar, Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij (NN Leven), zijn beide grote Nederlandse institutionele partijen die al zeer lang actief zijn op de kapitaalmarkt. NN IP, de vermogensbeheerder van NN Group, belegt wereldwijd het vermogen voor haar klanten (waaronder NN Leven). Dit maakt beide partijen representatief voor de financiële wereld.

15. Welke relevantie heeft de vermelding dat 2 ondernemers voor eigen risico en rekening hebben gewerkt?

Antwoord:

Dit straalt uit dat ze een sterk geloof in het concept hebben en enorm toegewijd zijn.

16. blz 9. structuur en governance. Graag ontvang ik ALLE documenten over de structuur en governance, ook documenten uit correspondentie, beleidsnotities, gespreksverslagen, etc. ALLE dus.

Antwoord:

Daarvoor heeft u al eerder een vraag gesteld, die wij nog apart zullen beantwoorden.

Antwoorden op technische vragen gesteld door mevrouw P. van der Kammen op 4 januari 2019 inzake Statenvoorstel 87/18A

17. Totaal beslag is 300m€ voor geheel Nederland. Volgens het stuk investeert de provincie in de Brabantse projecten 20% van het investeringsvolume. Met andere woorden: alleen als het **volledig** beschikbare investeringsvolume in Brabant wordt geïnvesteerd en nergens anders, dan is de bijdrage van Brabant 75m€. Graag een helder, volledig en to the point antwoord op de vraag waarom er 100m€ vrijgave van PS nodig is terwijl in het onwaarschijnlijke geval dat enkel in Brabant dergelijke projecten gaan lopen, er maximaal 75m€ nodig is?

Antwoord:

€ 300 miljoen is een budget vanuit BNG en NN Group dat beschikbaar is gesteld. Na de € 300 miljoen evalueren alle deelnemers, waaronder BNG, NN Group en provincie of er extra budget beschikbaar wordt gesteld. Nieuwe investeerders, zoals bijvoorbeeld Nederlandse pensioenfondsen, hebben ook interesse om in dit product te investeren waardoor het totale investeringsbudget groter zal worden. Hierdoor kan het totale beschikbare budget groeien tot ruim boven de € 500 miljoen, waardoor de provinciale deelname van 20% van het investeringsvolume geen bottleneck zal zijn.

18. Graag ontvang ik alle documentatie omtrent de erfpachtconstructie.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 16.

Bijlage

- *Contractstructuur Bewust Investeren PNB*
- *Governance tbv Provincie NB*
- *Vergoedingen Bewust Investeren*
- *Voorbeeld rekenmodel Corporatie ABC – deel 1*
- *Voorbeeld rekenmodel Corporatie ABC – deel 2*
- *Voorbeeld rekenmodel Corporatie ABC – deel 3*
- *Voorbeeld rekenmodel Gemeente XYZ – deel 1*
- *Voorbeeld rekenmodel Gemeente XYZ – deel 2*
- *Voorbeeld rekenmodel Gemeente XYZ – deel 3*

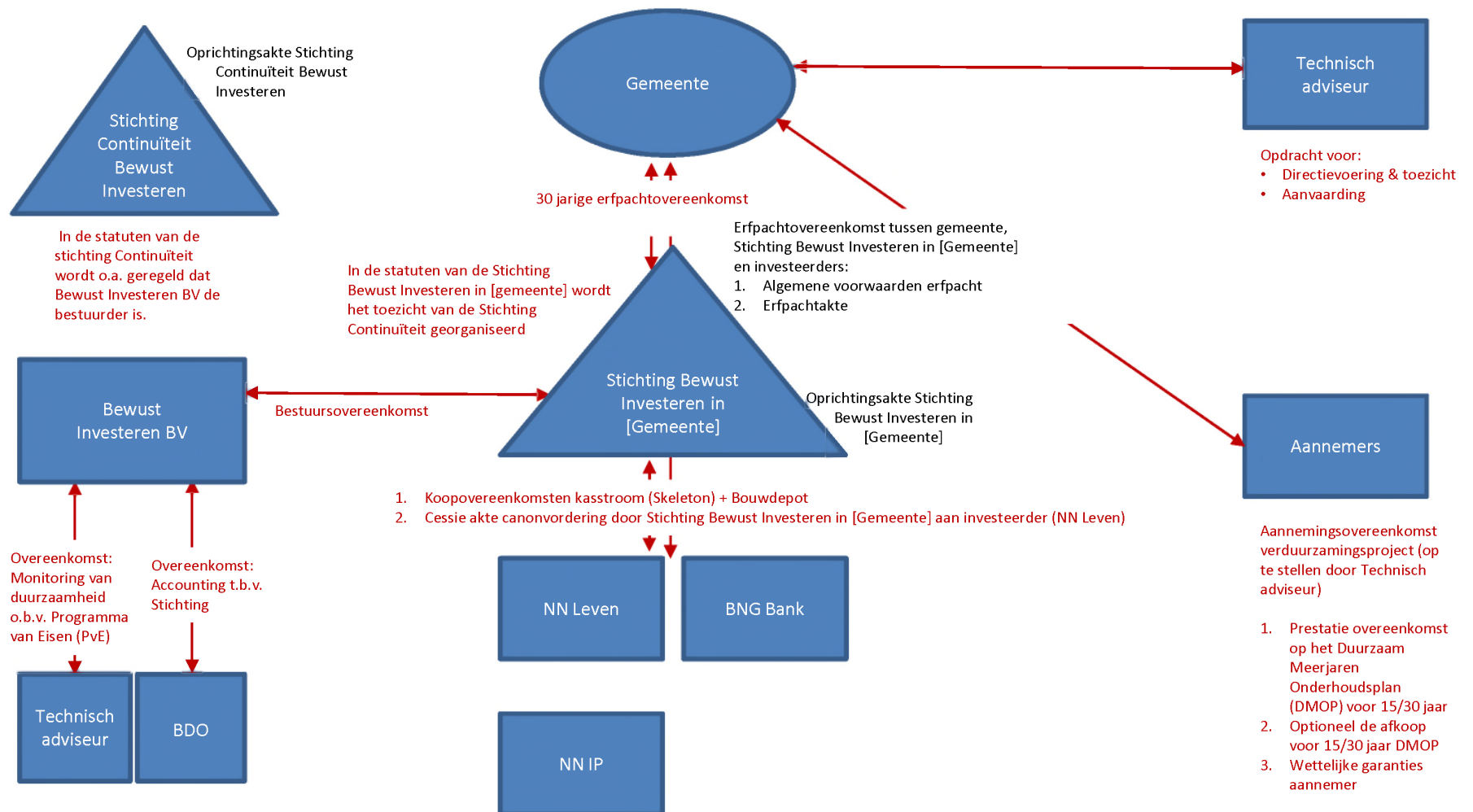


Contractstructuur & geldstromen van de

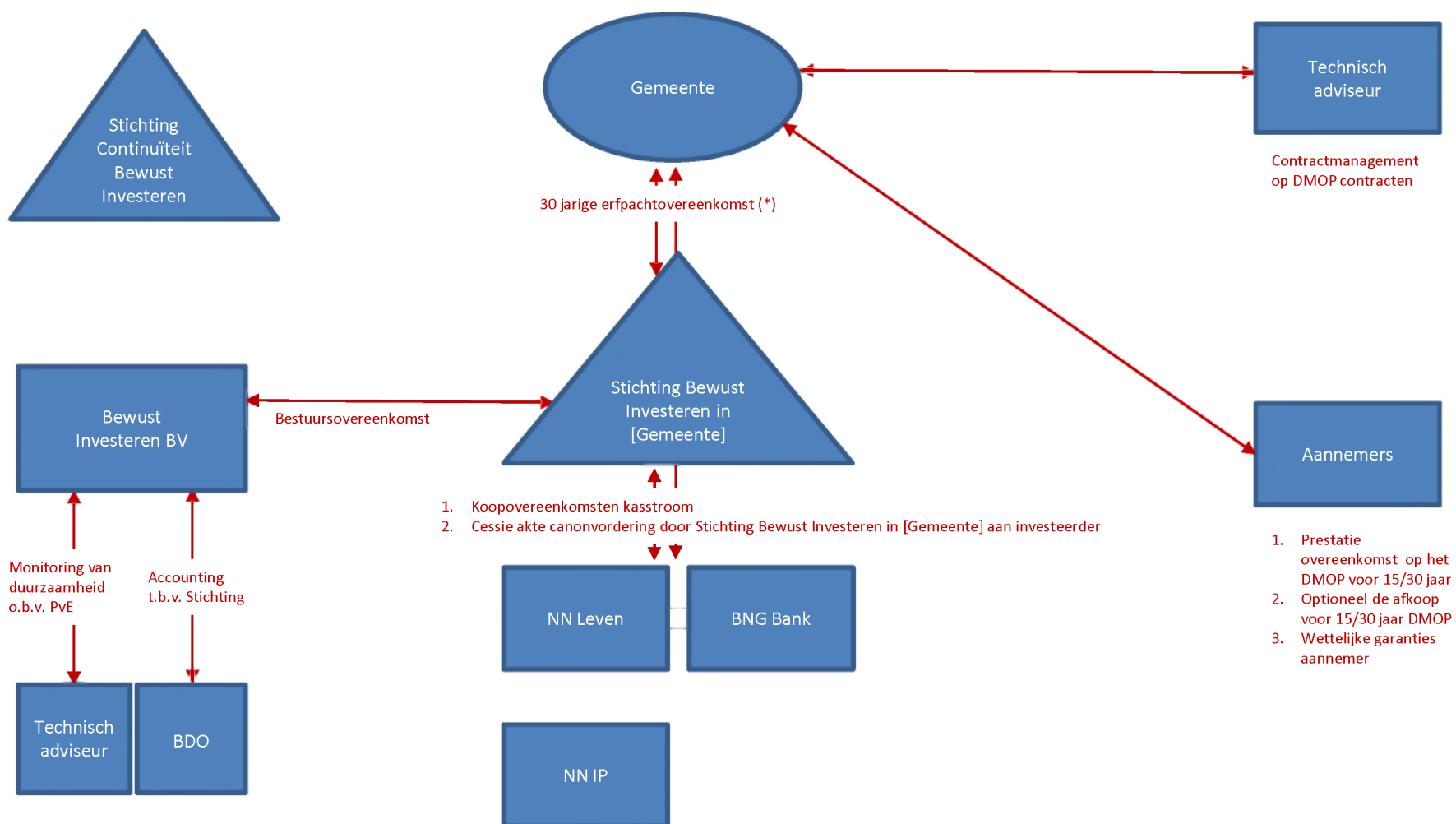
Bewust Investeren propositie

voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed

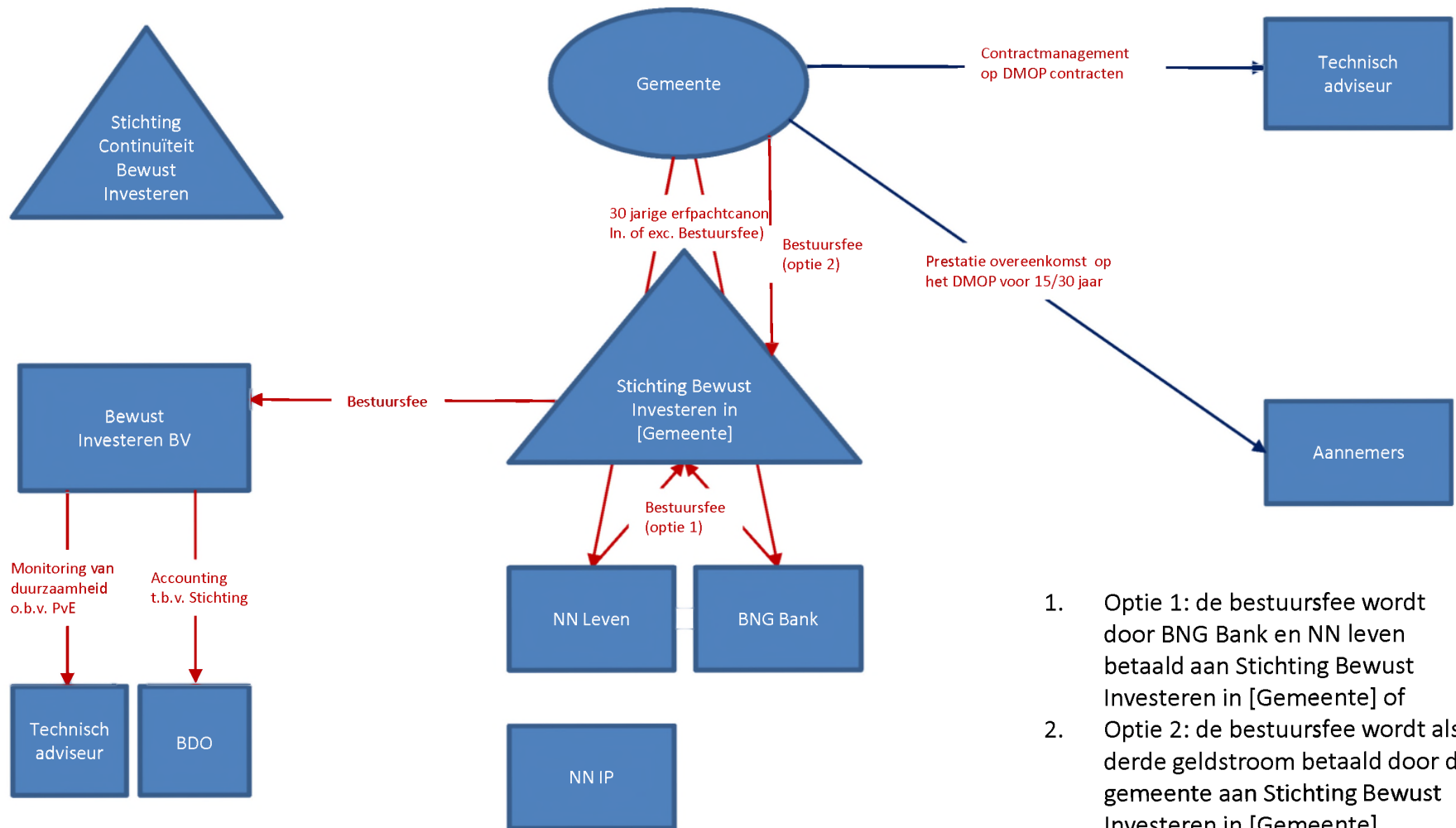
Contractstructuur Bewust Investeren – Verduurzaming



Lopende contracten Bewust Investeren – Exploitatie

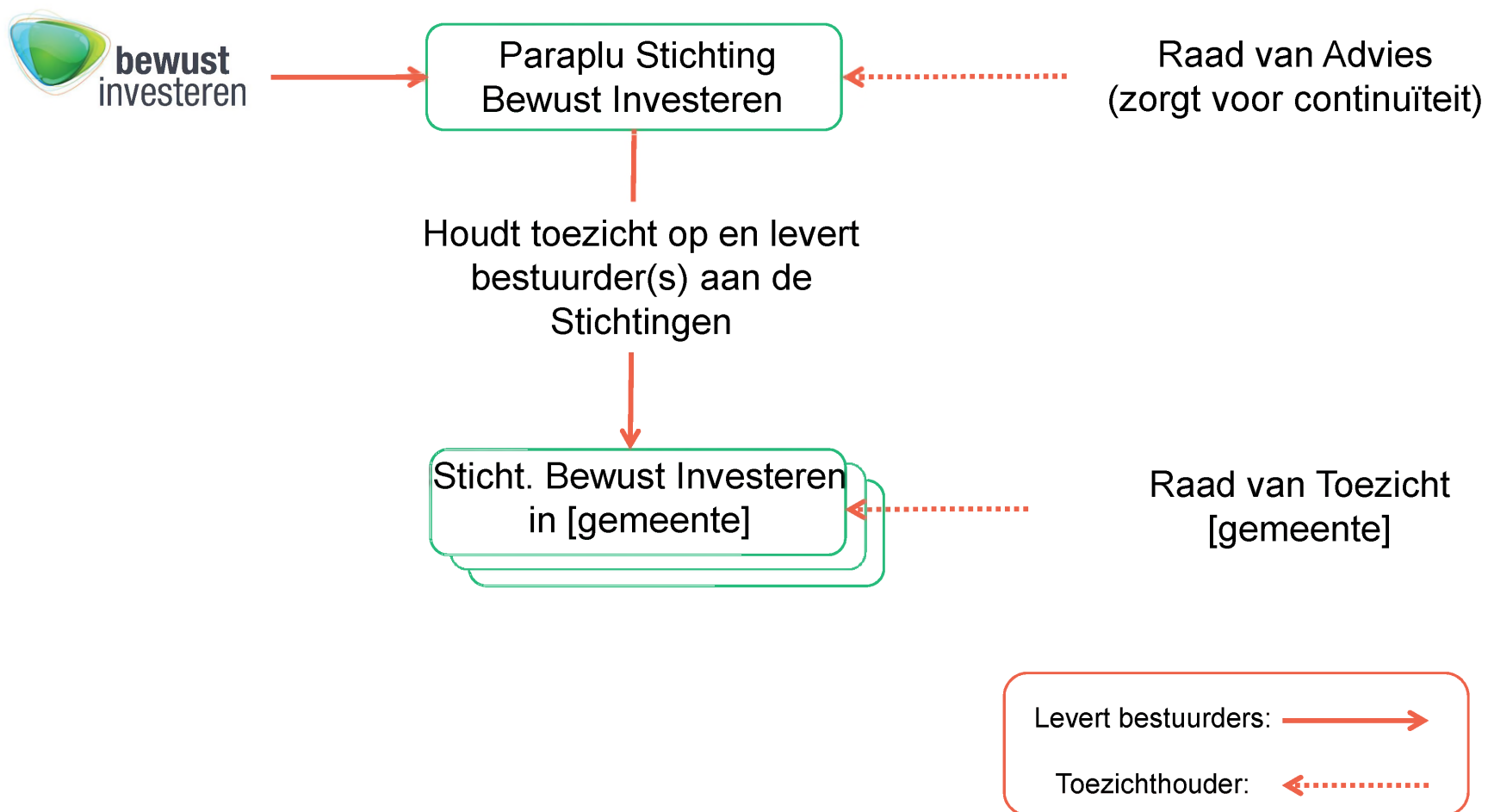


OPEX geldstroom na tekenen erfpachtovereenkomst



1. Optie 1: de bestuursfee wordt door BNG Bank en NN leven betaald aan Stichting Bewust Investeren in [Gemeente] of
2. Optie 2: de bestuursfee wordt als derde geldstroom betaald door de gemeente aan Stichting Bewust Investeren in [Gemeente]
3. Betaling achteraf (afstemmen met NN Leven en BNG Bank)

Bestuursstructuur



Verdienmodel Bewust Investeren B.V.

De verdiensten van Bewust Investeren zijn in lijn met haar werkzaamheden en langjarige betrokkenheid en bestaan uit:

1. Een éénmalige structureringsvergoeding
2. Een éénmalige procesmanagement vergoeding voor het verduurzamingsproject
3. Een jaarlijkse bestuursvergoeding voor “Stichting Bewust Investeren in [gemeente]”

In dit document worden percentages en bedragen genoemd. Dit zijn richtgetallen. Per project en gemeente wordt verantwoording afgelegd die in lijn is met het betreffende project. Daarbij geldt: het project moet de vergoedingen wel kunnen “dragen”. Deze vergoedingen zullen transparant zijn.

Het verdienmodel van Bewust Investeren is opgebouwd om de continuïteit van Bewust Investeren te waarborgen waardoor zij daadwerkelijk een bijdrage kan leveren om Nederland versneld en langjarig te verduurzamen. De omzet van Bewust Investeren wordt gehaald uit bovenstaande 3 vergoedingscomponenten en dient ter dekking van haar begroting welke is besproken met BNG Bank en NNIP.

Alle bedragen in dit document zijn exclusief btw.

1. Structureringswerkzaamheden

De structureringswerkzaamheden zijn:

- Initiëeringswerkzaamheden
- Acquisitie van verduurzamingsprojecten en gemeenten
- Innovatie initiatieven t.b.v. verduurzaming in de brede zin des woords
- Marketing en communicatie
- Financiële structurering (modelleren transactie, financiële en vastgoed parameters)
- Fiscale structurering
- Juridische structurering
- Accounting technische aspecten van de structurering optimaliseren.
- Begeleiding en selectie technische ondersteuning
- Het delen van kennis
- Het in stand houden en verbreden van het netwerk nodig voor de verduurzaming van Nederland
- Overleggen met de commissie BBV
- Instandhouding en optimaliseren diverse partnerships zoals BNG Bank, NNIP, provincie Noord-Brabant, BDO en Allen & Overy
- Het meten, monitoren en publiceren over de impact van de Bewust Investeren propositie in samenwerking met de Technische Universiteit Delft
- Overleg met andere universiteiten over delen van kennis

1. Structureringsvergoeding

Structureringsvergoeding:

- Voor projecten < €10 mio: €160.000
- Voor projecten tussen €10 mio en €20 mio: 1.6%
- Voor projecten tussen €20 mio en €50 mio: €320.000 + 1.1% over het bedrag > €20 mio
- Voor projecten > €50 mio: €650.000 + 0.6% over het bedrag > €50 mio

2. Procesmanagement werkzaamheden

Hieronder staan de procesmanagement activiteiten globaal weergegeven. Uiteraard is elke activiteit weer verder uit te splitsen in deelactiviteiten en werkzaamheden.

Begeleiden van de gehele verduurzaming van initiatief tot start exploitatie en bestaat uit het managen van de onderstaande processen vanuit een co-opdrachtgever/co-eigenaarsrol. Het opstellen van een Plan van Aanpak en inrichten van de projectorganisatie op de volgende vlakken

- Fiscaal
- Juridisch
- Financieel
- Technisch

Alle bovenstaande activiteiten worden óf uitgevoerd door Bewust Investeren óf in regie uitgevoerd door Bewust Investeren

2. Procesmanagement – fiscaal/juridisch/financieel

Fiscaliteit:

- Optimalisering overdrachtsbelasting vanuit gemeentelijk oogpunt
- Optimalisering BTW vanuit gemeentelijk oogpunt

Financieel:

- Opbouw investeringssom
- Aflossingsvorm, annuïtair, lineair, index
- Rente
- Looptijd
- Verkoopwaarde

Juridisch:

- Opstellen en afstemmen van alle overeenkomsten
 - Startovereenkomst
 - Erfpachtovereenkomst project specifiek maken
 - Financieringsovereenkomsten
- Oprichten van de Stichting Bewust Investeren in [gemeente]

2. Procesmanagement – technisch

Hieronder staan de procesmanagement activiteiten globaal weergegeven. Uiteraard is elke activiteit weer verder uit te splitsen in deelactiviteiten en werkzaamheden.

Begeleiden van de gehele verduurzaming van initiatief tot start exploitatie en bestaat uit het opdragen van onderstaande activiteiten vanuit een co-opdrachtgever/co-eigenaarsrol:

- Het opstellen van het Plan van Aanpak voor de technische verduurzaming
- Het inrichten van de projectorganisatie en het selecteren en contracteren van alle benodigde partners
- Het opstellen en bewaken van het Programma van Eisen, het taakstellend budget en de planning van alle activiteiten van het gehele verduurzamingsproject
- Het bewaken van de uitwerking van het PvE naar de realisatie van het verduurzamingsproject
- Het opstellen van het duurzaam meer-jaren onderhoudsplan (DMOP)
- Het rapporteren en communiceren met alle interne en externe partijen, contractbeheer, vergunningen, subsidies
- Opstellen en afstemmen van de aannemingsovereenkomsten, prestatieovereenkomsten voor verduurzaming, DMOP-overeenkomsten
- Proces van aanvaarding
- Risicomanagement

2. Procesmanagement vergoeding

Procesmanagement vergoeding nieuwbouw:

- Voor projecten < €10 mio: €150.000
- Voor projecten tussen €10 mio en €20 mio: 1.5%
- Voor projecten tussen €20 mio en €50 mio: €300.000 + 1.25% over het bedrag > €20 mio
- Voor projecten > €50 mio: €675.000 + 0.6% over het bedrag > €50 mio

De vergoeding bij technische verduurzaming aan bestaand maatschappelijk vastgoed hangt af van de aard en omvang van de werkzaamheden.

3. Jaarlijkse bestuursvergoeding Bewust Investeren

De bestuurswerkzaamheden van Bewust Investeren voor de “Stichting Bewust Investeren in [gemeente]” kunnen worden opgesplitst in 3 onderdelen:

1. Duurzaamheids- en energiemeting incl. rapportage
 - Monitoren van de verduurzamingprestatie
 - Monitoren van de energieprestaties
 - Rapportages prestaties
 - Informatie delen met TU Delft
2. Fiscaliteit en jaarverslaglegging
 - Verzorgen van Jaarverslaglegging
 - Fiscaliteiten laten uitvoeren en monitoren
3. Regulier overleg met erfpachter
 - Tevredenheidsgesprekken erfpachter
 - Periodieke evaluatie met erfpachter
4. Beheer van de stichting
 - Houden van de blooteigendom
 - Beheren van geldstromen (incasso, verdelingen, excasso)
 - Controleren van betalingen
 - Opstellen facturen, administratieve verwerking van betaalstromen.
 - Periodieke rapportages opstellen en versturen naar betrokken partijen (erfpachter, financiers)

3. Jaarlijkse bestuursvergoeding Bewust Investeren

Indicatieve bestuursvergoeding van Bewust Investeren voor "Stichting Bewust Investeren in [gemeente]":

1. Fiscaliteit en jaarverslaglegging	€ 3.000
2. Regulier overleg met erfpachter	€ 10.000
3. Uitgestelde omzet Bewust Investeren	<u>€ 5.000</u>
Totaal:	€ 18.000

Per stichting, per gebruiker, per jaar.

Algemene beschrijving

Dit tabblad bevat de invoer om het model aan te sturen.

Alle bedragen zijn inclusief BTW.

Alle **vetgedrukte** bedragen tellen samen op tot de totale investering.

Alle **blauwe** velden zijn invoervelden die worden gebruikt in de berekeningen van de hoogte van de canon.

Zwarte velden worden op basis van de invoer berekend.

Alle **blauwe** velden met lichtgrijze achtergrond zijn invoervelden die niet worden gebruikt in de berekeningen, maar wel relevant zijn voor uitvoer en rapportage.

Invoerdatum	9 januari 2019
Startjaar	2019
Eigendomssituatie pand	Woningcorporatie
Naam gemeente	XYZ
Naam woningcorporatie	ABC

Voorwaarden erfpachtcontract en lening

Looptijd erfpachtcontract en lening (in jaren)	30
Betalingsfrequentie canon	Jaarlijks
Aantal betaalperiodes	30
Rente lening (jaarbasis)	1,70%
Aflossingsvorm	Annuïtair
Nominale indexering lening (jaarbasis)	2,00%

Vastgoed

Mee te financieren waarde van pand	€	-
T.b.h.v. netto-contante waarde berekening marktwaarde pand aan aanvang transacties boeken?	Nee	
Marktwaarde pand bij einde lening	€	-

Opsomming investeringskosten

Bruto koopsom	€	5.500.000
Overdrachtsbelasting	€	330.000
Procesmanagementfee	€	181.500
Initiëeringsfee Bewust Investeren	€	193.600
BDO	€	100.000

Allen & Overy	€	100.000
Onderhoud	€	-
Investeringskosten (PvE)	€	500.000
Totale investering	€	6.905.100

Energiebesparing

Meenemen van energiebesparing?	Ja
Jaarlijkse energiebesparing als % basis besparing energielasten	4,00%

Invoer break-even analyse

Omslag rente gemeente	2,00%
-----------------------	-------

Bestuurskosten

Jaarlijkse bestuurskosten stichting	€	21.780
Vaste jaarlijkse indexatie van bestuurskosten		2,00%

Toelichting en commentaar

Rekendatum.

Startjaar horend bij rekendatum

Bepaalt hoe de transactiestructuur er uit ziet. Bij keuze 'Gemeente', koopt 'Stichting Bewust Investeren in...' het vastgoed van de gemeente en verpacht deze terug. Bij keuze 'Woningcorporatie' koopt de stichting het vastgoed - wat wordt verhuurd aan gemeente - van de woningcorporatie en verpacht deze aan de gemeente.

Deze keuze bepaalt ook het diagram in tabblad 'Overzicht transactie'.

Voer hier naam van gemeente in om deze in tabblad 'Overzicht transactie' te tonen.

Indien bij 'Eigendomssituatie pand' 'Woningcorporatie' is gekozen, de rol van de woningcorporatie wordt getoond in diagram op tabblad 'Overzicht transactie'. De hier ingevoerde naam wordt getoond.

Toelichting en commentaar

Voer hier de totale looptijd in, in jaren. Maximum is 50 jaar / 200 kwartalen.

Hier kan worden gekozen of de gemeente de canon jaarlijks of driemaandelijks voldoet. In beide gevallen wordt aan het begin van de betaalperiode betaald.

Geeft het aantal betaalperiodes weer. Indien er jaarlijks wordt betaald, is dit getal gelijk aan de looptijd. Voor driemaandelijke betaling zijn het aantal betaalperiodes 4 maal de looptijd.

Wanneer de looptijd is ingevoerd wordt uit het tabel op tabblad 'Invoer - rentestaffels' de rente opgezocht die hoort bij deze looptijd. Deze wordt hier weergegeven. Wanneer deze niet kan worden gevonden, controleer of de gekozen looptijd in het rentetabel staat.

Bepaalt hoe veel er bij elke periodieke betaling wordt afgelost.

Wanneer de lening, en daarmee ook de erfpacht, elk jaar met een vast percentage wordt verhoogd (m.a.w., er sprake is van nominale indexatie), dan kan hier het gewenste percentage worden ingevoerd. Wanneer er geen nominale indexering wordt gebruikt dan moet dit veld op 0% worden gezet.

Toelichting en commentaar

[?]

Indien 'Ja', wordt de marktwaarde pand bij einde lening (die hieronder wordt ingevuld) niet bij einde lening geboekt, maar aan het begin. Dit wordt uitsluitend gebruikt voor de netto-contante waarde berekening en het heeft geen economische impact op de transactie.

Aan het einde van de looptijd wordt het vastgoed in natura overgedragen aan de gemeente. De marktwaarde op dat moment moet hier worden ingevoerd.

Toelichting en commentaar

De 'Stichting Bewust Investeren in...' koopt het vastgoed van de gemeente of woningcorporatie (afhankelijk van transactiestructuur) voor dit bedrag. Een deel van de lening is beschikbaar om de aankoop te financieren.

Bruto koopsom is basis voor berekenen overdrachtsbelasting.

Wordt bepaald door staffel die afhankelijk is van totale investeringskosten.

Wordt bepaald door staffel die afhankelijk is van totale investeringskosten.

Wordt bepaald door staffel die afhankelijk is van totale investeringskosten.

Totale adviseurskosten hier in te vullen.
Netto contante waarde van alle toekomstige onderhoudskosten. De jaarlijkse verwachte onderhoudskosten en de verdisconteringsrente worden ingevoerd op tabblad 'Invoer - onderhoudskosten'.
Verwachte investeringskosten. De uitsplitsing van deze kosten worden ingevoerd op tabblad 'Invoer - investeringskosten'.
Totale investeringskosten, welke de som is van de componenten in dit blok. Het bedrag is gelijk aan de hoofdsom van de lening.

Toelichting en commentaar

Wanneer hier 'Ja' wordt gekozen, wordt de energiebesparing die volgt uit de verduurzaming meegenomen in de berekening van het voordeel van de transactie ten opzichte van huidige situatie. Dit gebeurt in termen van netto contante waarde, zie ook tabblad 'Uitvoer'.
Ten opzichte van de basis besparing energielasten, die op tabblad 'Invoer - investeringskosten' wordt ingevoerd, geldt dit percentage als jaarlijkse besparing ten opzichte van huidige situatie.

Toelichting en commentaar

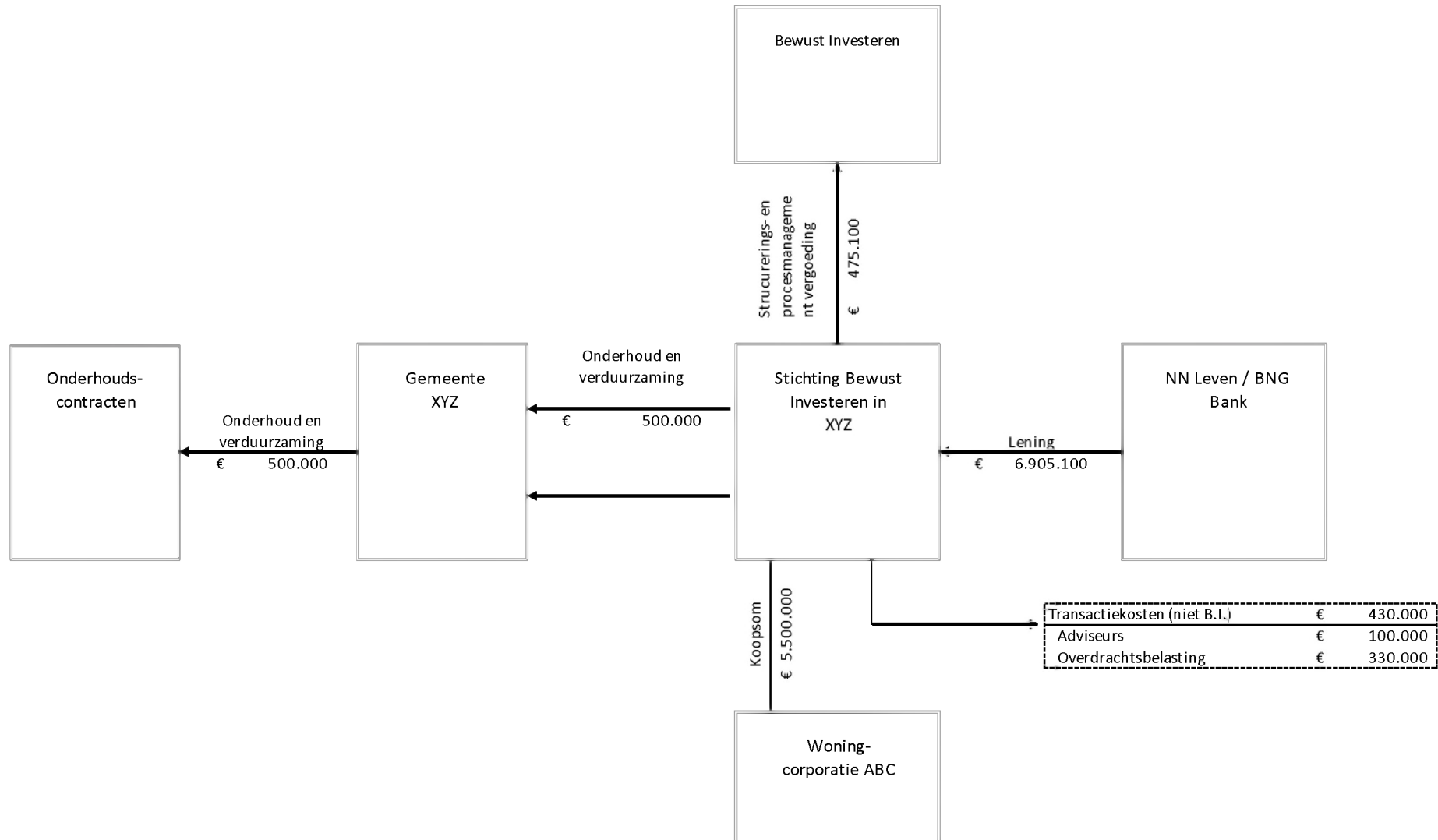
Om te berekenen wat het voordeel van de transactie is voor de gemeente, wordt op netto contante waarde basis het verschil inzichtelijk gemaakt op tabblad 'Uitvoer', de zgn. 'break-even analyse'. De rente die moet worden gebruikt om de netto contante waarde te berekenen wordt hier gekozen.

Toelichting en commentaar

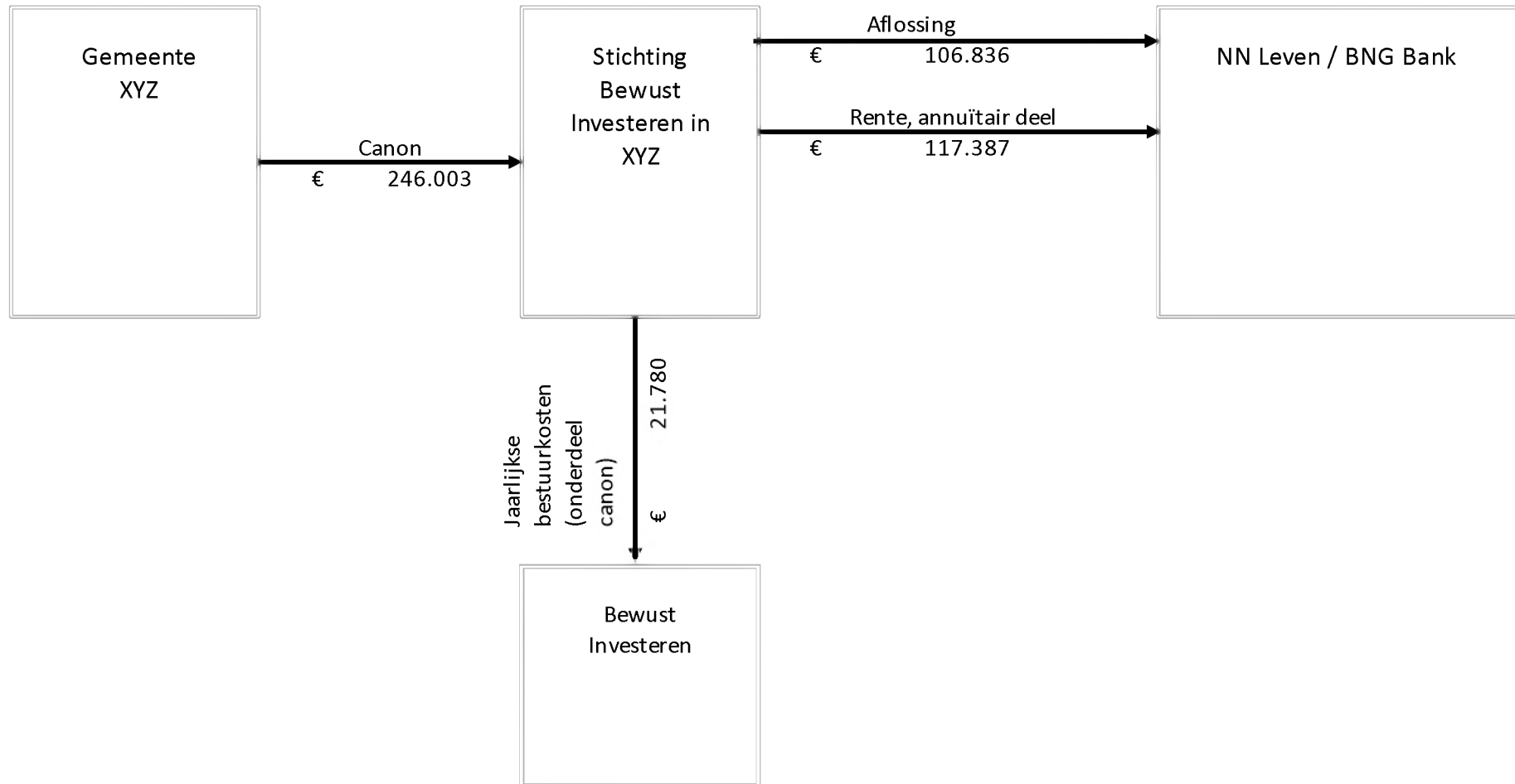
Onderdeel van canon.
De jaarlijkse bestuurskosten worden geïndexeerd. Het jaarlijkse indexatiepercentage waarmee wordt geïndexeerd is hier in te voeren.

Datum 9 januari 2019

Kasstroomen bij aanvang transactie. Alle bedragen zijn inclusief BTW.



Kasstroomen gedurende transactie, eerste betaling



Algemene beschrijving

Dit tabblad bevat de invoer om het model aan te sturen.

Alle bedragen zijn inclusief BTW.

Alle **vetgedrukte** bedragen tellen samen op tot de totale investering.

Alle **blauwe** velden zijn invoervelden die worden gebruikt in de berekeningen van de hoogte van de canon.

Zwarte velden worden op basis van de invoer berekend.

Alle **blauwe** velden met lichtgrijze achtergrond zijn invoervelden die niet worden gebruikt in de berekeningen, maar wel relevant zijn voor uitvoer en rapportage.

Invoerdatum	9 januari 2019
Startjaar	2019
Eigendomssituatie pand	Gemeente
Naam gemeente	XYZ

Voorwaarden erfpachtcontract en lening

Looptijd erfpachtcontract en lening (in jaren)	29
Betalingsfrequentie canon	Jaarlijks
Aantal betaalperiodes	29
Rente lening (jaarbasis)	1,70%
Aflossingsvorm	Lineair
Nominale indexering lening (jaarbasis)	0,00%

Vastgoed

Mee te financieren waarde van pand	€	3.718.956
T.b.h.v. netto-contante waarde berekening marktwaarde pand aan aanvang transacties boeken?		Nee
Marktwaarde pand bij einde lening	€	-

Opsomming investeringskosten

Bruto koopsom	€	3.718.956
Overdrachtsbelasting	€	223.137
Procesmanagementfee	€	150.000
Structureringsfees Bewust Investeren	€	160.000
	€	-

Adviseurs (BDO & Allen & Overy)	€	110.000
Onderhoud	€	-
Investeringskosten (PvE)	€	1.118.157
Totale investering	€	5.480.250

Energiebesparing

Meenemen van energiebesparing?	Nee
--------------------------------	-----

Invoer break-even analyse

Omslag rente gemeente	2,00%
-----------------------	-------

Bestuurskosten

Jaarlijkse bestuurskosten stichting	€	8.000
Vaste jaarlijkse indexatie van bestuurskosten		2,00%

Toelichting en commentaar

Rekendatum.

Startjaar horend bij rekendatum

Bepaalt hoe de transactiestructuur er uit ziet. Bij keuze 'Gemeente', koopt 'Stichting Bewust Investeren in...' het vastgoed van de gemeente en verpacht deze terug. Bij keuze 'Woningcorporatie' koopt de stichting het vastgoed - wat wordt verhuurd aan gemeente - van de woningcorporatie en verpacht deze aan de gemeente.

Deze keuze bepaalt ook het diagram in tabblad 'Overzicht transactie'.

Voer hier naam van gemeente in om deze in tabblad 'Overzicht transactie' te tonen.

Indien bij 'Eigendomssituatie pand' 'Woningcorporatie' is gekozen, de rol van de woningcorporatie wordt getoond in diagram op tabblad 'Overzicht transactie'. De hier ingevoerde naam wordt getoond.

Toelichting en commentaar

Voer hier de totale looptijd in, in jaren. Maximum is 50 jaar / 200 kwartalen.

Hier kan worden gekozen of de gemeente de canon jaarlijks of driemaandelijks voldoet. In beide gevallen wordt aan het begin van de betaalperiode betaald.

Geeft het aantal betaalperiodes weer. Indien er jaarlijks wordt betaald, is dit getal gelijk aan de looptijd. Voor driemaandelijke betaling zijn het aantal betaalperiodes 4 maal de looptijd.

Wanneer de looptijd is ingevoerd wordt uit het tabel op tabblad 'Invoer - rentestaffels' de rente opgezocht die hoort bij deze looptijd. Deze wordt hier weergegeven. Wanneer deze niet kan worden gevonden, controleer of de gekozen looptijd in het rentetabel staat.

Bepaalt hoe veel er bij elke periodieke betaling wordt afgelost.

Wanneer de lening, en daarmee ook de erfpacht, elk jaar met een vast percentage wordt verhoogd (m.a.w., er sprake is van nominale indexatie), dan kan hier het gewenste percentage worden ingevoerd. Wanneer er geen nominale indexering wordt gebruikt dan moet dit veld op 0% worden gezet.

Toelichting en commentaar

[?]

Indien 'Ja', wordt de marktwaarde pand bij einde lening (die hieronder wordt ingevuld) niet bij einde lening geboekt, maar aan het begin. Dit wordt uitsluitend gebruikt voor de netto-contante waarde berekening en het heeft geen economische impact op de transactie.

Aan het einde van de looptijd wordt het vastgoed in natura overgedragen aan de gemeente. De marktwaarde op dat moment moet hier worden ingevoerd.

Toelichting en commentaar

De 'Stichting Bewust Investeren in...' koopt het vastgoed van de gemeente of woningcorporatie (afhankelijk van transactiestructuur) voor dit bedrag. Een deel van de lening is beschikbaar om de aankoop te financieren.

Bruto koopsom is basis voor berekenen overdrachtsbelasting.

Wordt bepaald door staffel die afhankelijk is van totale investeringskosten.

Wordt bepaald door staffel die afhankelijk is van totale investeringskosten.

Wordt bepaald door staffel die afhankelijk is van totale investeringskosten.

Totale adviseurskosten hier in te vullen.
Netto contante waarde van alle toekomstige onderhoudskosten. De jaarlijkse verwachte onderhoudskosten en de verdisconteringsrente worden ingevoerd op tabblad 'Invoer - onderhoudskosten'.
Verwachte investeringskosten. De uitsplitsing van deze kosten worden ingevoerd op tabblad 'Invoer - investeringskosten'.
Totale investeringskosten, welke de som is van de componenten in dit blok. Het bedrag is gelijk aan de hoofdsom van de lening.

Toelichting en commentaar

Wanneer hier 'Ja' wordt gekozen, wordt de energiebesparing die volgt uit de verduurzaming meegenomen in de berekening van het voordeel van de transactie ten opzichte van huidige situatie. Dit gebeurt in termen van netto contante waarde, zie ook tabblad 'Uitvoer'.
Ten opzichte van de basis besparing energielasten, die op tabblad 'Invoer - investeringskosten' wordt ingevoerd, geldt dit percentage als jaarlijkse besparing ten opzichte van huidige situatie.

Toelichting en commentaar

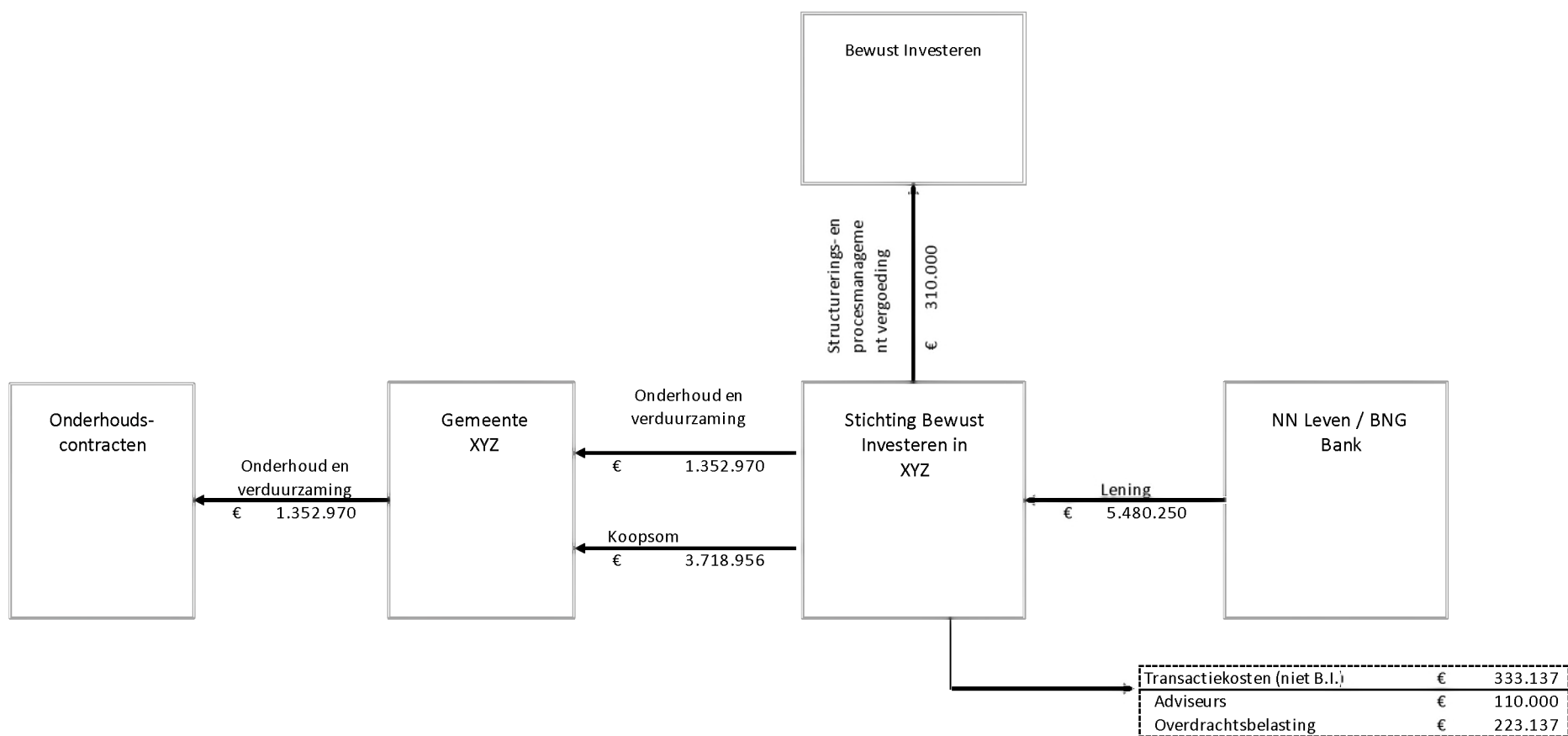
Om te berekenen wat het voordeel van de transactie is voor de gemeente, wordt op netto contante waarde basis het verschil inzichtelijk gemaakt op tabblad 'Uitvoer', de zgn. 'break-even analyse'. De rente die moet worden gebruikt om de netto contante waarde te berekenen wordt hier gekozen.

Toelichting en commentaar

Onderdeel van canon.
De jaarlijkse bestuurskosten worden geïndexeerd. Het jaarlijkse indexatiepercentage waarmee wordt geïndexeerd is hier in te voeren.

Datum 9 januari 2019

Kasstroomen bij aanvang transactie. Alle bedragen zijn inclusief BTW.



Kasstroomen gedurende transactie, eerste betaling

