FAKTON CONSULTANCY

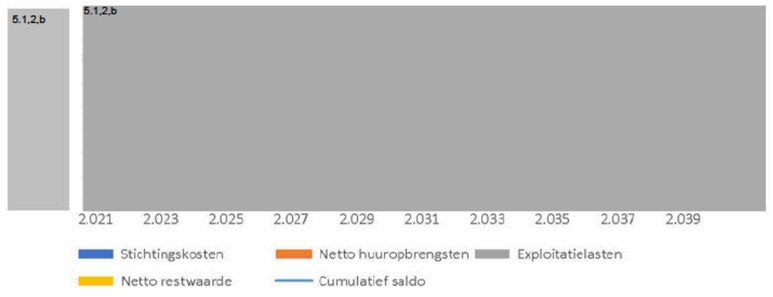
Datum: 12-11-2021
Versie: 2.0

Dashboard_totaal

Locatie 4

		13	14	15	16
	Omschrijving variant scenario	**Riekerpark Met geluidswering**	**Riekerpark Met geluidswering**	**Riekerpark zonder geluidswering**	**Riekerpark zonder geluidswering**
	Exploitatietermijn	**10**	**15**	**10**	**15**
Resultaten totaal (contante waarde per 1-1-2021)					
	Totaal kasstromen vastgoedexploitatie	€ 5.1,2,b	€ 5.1,2,b	€ 5.1,2,b	€ 5.1,2,e
	Totaal investering	€	€	€	€
	Residuele waarde (incl. BTW)	€	€	€	€
	Residuele waarde (excl. BTW)	**€**	**€**	**€**	**€**
Resultaten per woning					
	Totaal kasstromen vastgoedexploitatie	€	€	€	€
	Totaal investering	€	€	€	€
	Residuele waarde (incl. BTW)	€	€	€	€
	Residuele waarde (excl. BTW)	**€**	**€**	**€**	**€**
Financiële KPI's					
	BAR - output				
	NAR - output				
	IRR - output				

Toon grafiek variant **13**

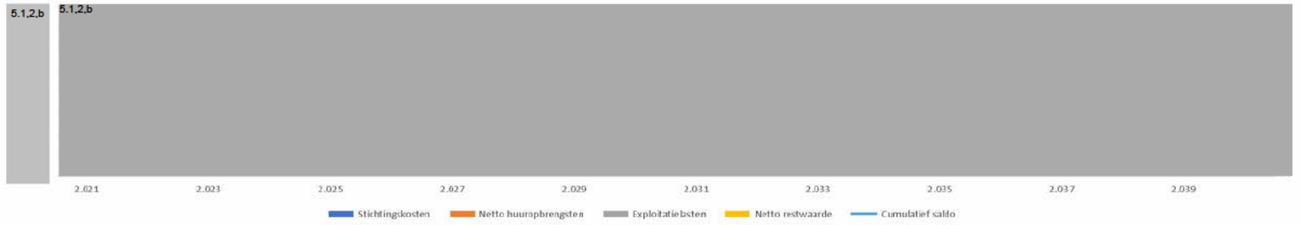


FAKTON CONSULTANCY

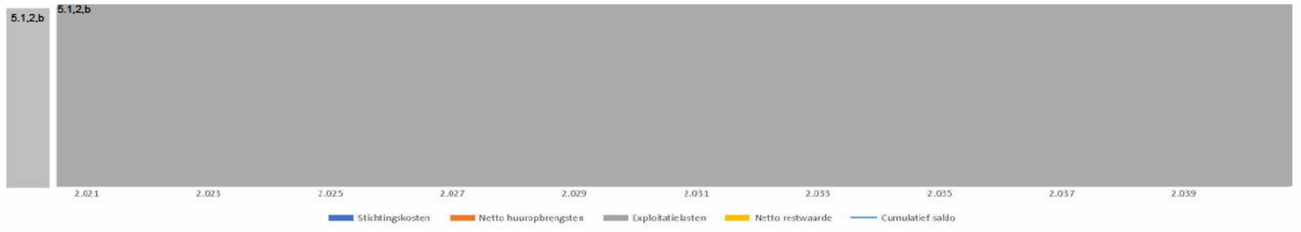
Datum: 12-11-2021
Versie: 2.0

Dashboard_kasstromen

	Jaar van tijdvak	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039
	Nummer van tijdvak	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Scenario 13 - Riekerpark Met geluidswering 10 jaar exploitatie																				
Totaal																				
	Stichtingskosten	€	5.1,2,b										- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Gewogen huuropbrengsten per woning na correcties servicekosten & bezetting	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Oninbare huur	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Grondhuur	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Onderhoud en Beheer	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Verhuurdersheffing	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Totale overige lasten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Niet verrekenbare BTW over exploitatiekosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Subsidiabele servicekosten inkomsten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Subsidiabele servicekosten uitgaven	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Sloopkosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Restwaarde	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Saldo	**€**											**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Per woning																				
	Stichtingskosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Gewogen huuropbrengsten per woning na correcties servicekosten & bezetting	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Oninbare huur	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Grondhuur	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Onderhoud en Beheer	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Verhuurdersheffing	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Totale overige lasten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Niet verrekenbare BTW over exploitatiekosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Subsidiabele servicekosten inkomsten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Subsidiabele servicekosten uitgaven	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Sloopkosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Restwaarde	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Saldo	**€**											**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**



Scenario 14 - Riekerpark Met geluidswering 15 jaar exploitatie																				
Totaal																				
	Stichtingskosten	€	5.1,2,b										- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Gewogen huuropbrengsten per woning na correcties servicekosten & bezetting	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Oninbare huur	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Grondhuur	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Onderhoud en Beheer	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Verhuurdersheffing	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Totale overige lasten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Niet verrekenbare BTW over exploitatiekosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Subsidiabele servicekosten inkomsten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Subsidiabele servicekosten uitgaven	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Sloopkosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Restwaarde	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Saldo	**€**											**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Per woning																				
	Stichtingskosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Gewogen huuropbrengsten per woning na correcties servicekosten & bezetting	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Oninbare huur	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Grondhuur	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Onderhoud en Beheer	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Verhuurdersheffing	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Totale overige lasten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Niet verrekenbare BTW over exploitatiekosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Subsidiabele servicekosten inkomsten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Subsidiabele servicekosten uitgaven	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Sloopkosten	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Restwaarde	€											- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Saldo	**€**											**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**



Scenario 15 - Riekerpark zonder geluidswering 10 jaar exploitatie

Totaal

| | | |

InNTBA

		Constante	Eenheid	Opmerking	Chk
INPUT PROGNOSE BASIS					
Algemeen					
	Naam project	Tijdelijke huisvesting statushouders Amsterdam			
	Locatie project	Amsterdam			
	Opsteller model:	Fakton			
	Opsteldatum:	12 nov 21			
	Projectnummer:	107.145			
	Versie:	2.0			
Tijdsaannames model					
	Datum start model	01 jan 21	datum		
	Datum prijspeil	01 apr 21	datum		
	Contante waarde per	01 apr 21	datum		
Fasering					
	Start Realisatie	01 jan 22	datum		
	Duur Realisatie	1	jaren		
	Start Exploitatie	01 jan 23	datum		
Overig					
	BTW	21,00%	%		
	Aandeel 23 jaar of ouder	50,00%	%		
	Aandeel jonger dan 23 jaar	50,00%	%		
Verhuurdersheffing					
	Tarief verhuurdersheffing	-	%	*Niet-regulier tarief: specifieke afspraak voor deze casus*	
Index en rente gegevens					
	Index - Huuropbrengsten	2,0%	%		
	Index - Realisatiekosten	2,0%	%		
	Index - Onderhoudskosten	2,0%	%		
	Index - Restwaarde	2,0%	%		
	Index - WOZ waarde	2,0%	%		
	Index - inflatie	2,0%	%		
	Index - Discontovoet	4,0%	%		
Rekenhuur					
	Kwaliteitskortingsgrens	5.1,2,b	euro/woning/maand		Vanaf 23 jaar max
	Aftoppingsgrens	5.1,2,b	euro/woning/maand	*rekenhuur is netto huur plus subsidiabele servicekosten*	Tot 23 jaar max
Vaste grondwaarde					
	Gehanteerd canonpercentage	5.1,2,b	%		
	Vaste grondprijs <30 m2	5.1,2,b	euro per woning		Vanaf 23 jaar max
	Vaste grondprijs >30 m2	5.1,2,b	euro per woning	*rekenhuur is netto huur plus subsidiabele servicekosten*	Tot 23 jaar max
GEFIXEERDE TIME INPUT					
	Maanden per tijdvak	12	maand		
	Laatste maand van financieel jaar	12	maand #		
NIET TE WIJZIGEN INPUT					
	Model Check Tolerantie niveau	5.1,2,b	Euro		
	Model Track Tolerantie niveau	5.1,2,b	Euro		
	% Model Check Tolerantie niveau	0,001%	%		
	IRR Default input	-20,00%	%		

InPF

Locatie / variant		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Eenheid
	Locatie	Rhonepark	Rhonepark	Rhonepark	Rhonepark	Keynes	Keynes	Keynes	Keynes	Appelweg	Appelweg	Appelweg	Appelweg	Riekerpark	Riekerpark	Riekerpark	Riekerpark	Naam
	Omschrijving variant scenario	Maximaal model optie 1	Maximaal model optie 1	Voorkeursmodel optie 1	Voorkeursmodel optie 1	Model Twee L'en	Model Twee L'en	Model Jenga	Model Jenga					Met geluidswering	Met geluidswering	zonder geluidswering	zonder geluidswering	Naam
	Exploitatietermijn	10	15	10	15	10	15	10	15	10	15			10	15	10	15	Jaar
Programma																		
	Woonunits	591	591	489	489	329	329	392	392	108	108			372	372	372	372	#
	Aantal woningen	394	394	326	326	219	219	261	261	72	72			248	248	248	248	#
	Publieke units	24	24	24	24	12	12	16	16	4	4			30	30	30	30	#
	Gemeenschappelijke units					18	18	30	30	6	6			11	11	11	11	#
Liften																		
	Liften					2	2	2	2					2	2	2	2	#
	Kosten per lift					200.000	200.000	200.000	200.000					200.000	200.000	200.000	200.000	euro
Fietsparkeren																		
	m^2 fietsparkeren													500	500	500	500	m^2 bvo
	Kosten per m^2 fietsparkeren (incl. opslagen)													500	500	500	500	euro
Kenmerken units																		
	Metrage BVO	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18			18	18	18	18	m^2 BVO
	Metrage GO	16,02	16,02	16,02	16,02	16,02	16,02	16,02	16,02	16,02	16,02			16,02	16,02	16,02	16,02	m^2 GO
	Opslag verkeersruimte	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%			3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	percentage
Stichtingskosten per woonunit																		
	Bouwkosten	5.1,2,b																euro
	Inventaris per woonunit																	euro
	Fundering																	euro
	Geluidswering																	euro
	Bijkomende kosten																	% over BK
	Algemene kosten																	% over BK en BKK
	Winst en risico																	% over BK, BKK en AK
	Rente																	% over GK, BK, BKK en AK
Stichtingskosten per niet-woonunit																		
	Bouwkosten 2																	euro
	Inventaris 2																	euro
	Fundering 2																	euro
	Geluidswering 2																	euro
	Bijkomende kosten 2																	% over BK
	Algemene kosten 2																	% over BK en BKK
	Winst en risico 2																	% over BK, BKK en AK
	Rente 2																	% over GK, BK, BKK en AK
Opbrengsten vastgoed																		
	Oninbare huren																	%
Servicekosten																		
	Onderhoud algemene ruimtes (BTW-belast)																	euro/jaar/m^2 bvo
	Diversen (BTW-belast)																	euro/jaar/m^2 bvo
	Diversen (niet BTW-belast)																	euro/jaar/m^2 bvo
Exploitatielasten																		
	Algemeen beheer																	euro/jaar/m^2 bvo
	Onderhoud																	euro/jaar/m^2 bvo
	Waterschapslasten																	% WOZ-waarde
	Rioolheffing per appartement																	euro/woning/jaar
	OZB tarief																	% WOZ-waarde
	Opstalverzekering																	% herbouwwaarde
	WOZ-waarde																	euro/m^2 GO
	Herbouwwaarde per m^2 BVO (excl. BTW)																	euro/m^2 bvo
	Grondkosten																	euro
Restwaarde																		
	Levensduur																	jaar
	Correctie op % restwaarde																	%
	Sloopkosten																	euro/m^2 BVO

Programma Riekerpark

Bron: 211104 Blok_4a_update_weg en geleding

Woningen / m² bvo	Wonen 45 m²	Wonen 27 m²	Niet-wonen*	Commercieel	Fietsparkeren
Begane grond	15	8	1	470	500
Verdieping 1	26	15	2	-	-
Verdieping 2	28	15	1	-	-
Verdieping 3	28	15	1	-	-
Verdieping 4	28	15	1	-	-
Verdieping 5	28	15	1	-	-
Verdieping 6	6	-	-	-	-
Verdieping 7	6	-	-	-	-
Totaal	165	83	7	470	500

* was, beheer of gem. woonkamer

Units per woning	1,5	1,5	1,5	-	-

Aantal units	Wonen 45 m²	Wonen 27 m²	Niet-wonen	Commercieel**	Fietsparkeren
Begane grond	22,5	12,0	1,5	30	500
Verdieping 1	39,0	22,5	3,0	-	-
Verdieping 2	42,0	22,5	1,5	-	-
Verdieping 3	42,0	22,5	1,5	-	-
Verdieping 4	42,0	22,5	1,5	-	-
Verdieping 5	42,0	22,5	1,5	-	-
Verdieping 6	9,0	-	-	-	-
Verdieping 7	9,0	-	-	-	-
Totaal	248	125	11	30	500

** aantal units commercieel hard uitgangspunt iom 5.1,2,e

Programma samenvatting		
Woonunits	372	aantal
Niet-woonunits	41	aantal
Fietsparkeren	500	m² bvo

Telling gevels met geluidswering

Bron: 211104 Blok_4a_update_weg en geleding

Woningen / m² bvo	Wonen 45 m²	Wonen 27 m²	Niet-wonen*	Commercieel	Fietsparkeren
Begane grond	10	-	-	-	-
Verdieping 1	18	-	-	-	-
Verdieping 2	19	-	-	-	-
Verdieping 3	19	-	-	-	-
Verdieping 4	19	-	-	-	-
Verdieping 5	19	-	-	-	-
Verdieping 6	-	-	-	-	-
Verdieping 7	-	-	-	-	-
Totaal	104	-	-	-	-

* was, beheer of gem. woonkamer

Units per woning	1,5	1,5	1,5	-	-

Aantal units	Wonen 45 m²	Wonen 27 m²	Niet-wonen	Commercieel**	Fietsparkeren
Begane grond	15,0	-	-	30	500
Verdieping 1	27,0	-	-	-	-
Verdieping 2	28,5	-	-	-	-
Verdieping 3	28,5	-	-	-	-
Verdieping 4	28,5	-	-	-	-
Verdieping 5	28,5	-	-	-	-
Verdieping 6	-	-	-	-	-
Verdieping 7	-	-	-	-	-
Totaal	156	-	-	30	500

** aantal units commercieel hard uitgangspunt iom 5.1.2.e

Programma samenvatting		
Woonunits	156	aantal
Niet-woonunits	-	aantal
Fietsparkeren	-	m² bvo