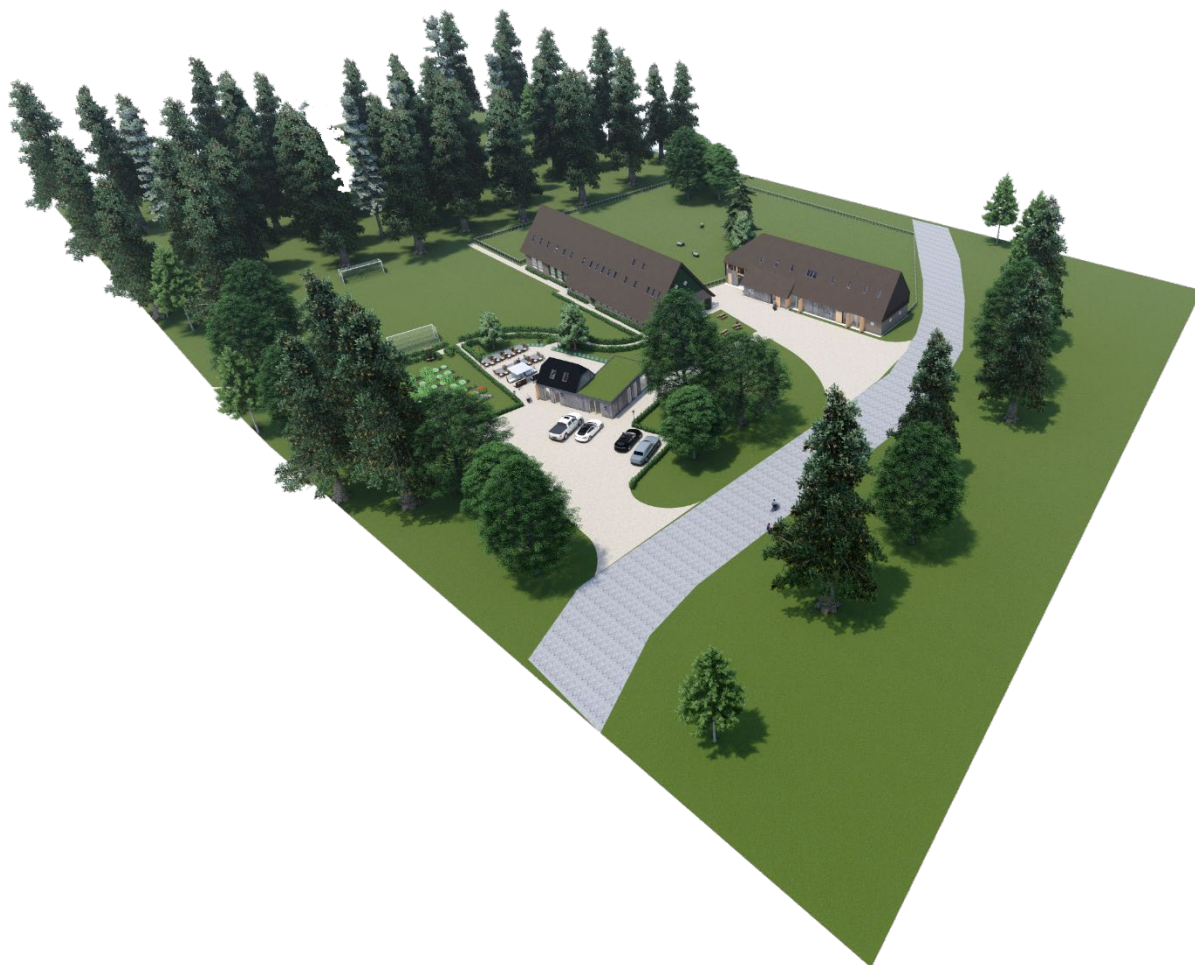


29 JUNI 2022



FINANCIËLE HAALBAARHEID

HERBESTEMMING ENGELENWEIJ SCHOONEBEEK



W. BAKKER, H. KEMKERS, D. VAN KLINKEN, A. LEERTOUWER, S. VUIJST, M. ZINGER
PROJECTGROEP C

Projectgegevens

Project: Herbestemming Engelenweij Schoonebeek
Adres: Oostersebos 11, 7761 PS Schoonebeek

Contactgegevens opdrachtgever

Opdrachtgever: Monumentenwacht Drenthe
Contactpersonen: Ronald Nijmeijer (Monumentenwacht Drenthe)
Eefje van Duin
Email: r.nijmeijer@monumentenwachtdrenthe.nl
Telefoonnummer: 06-46090671 (Ronald Nijmeijer)
06-49312048 (Eefje van Duin)

Contactgegevens projectteam

| Naam | Studentnr. | Email | Mobiele nummer | Studie |
|-------------------------|------------|-----------------------------|----------------|--------|
| Bakker WM, Wesley | 373942 | W.m.bakker@st.hanze.nl | 06-13553543 | BK |
| Kemkers H, Hidde | 405392 | H.kemkers@st.hanze.nl | 06-40412252 | BK |
| Klinken DS van, Dévi | 388762 | D.s.van.klinken@st.hanze.nl | 06-30572851 | BK |
| Leertouwer A, Anouk | 399481 | A.leertouwer@st.hanze.nl | 06-39587415 | BK |
| Vuijst ST, Stefan | 406042 | S.t.vuijst@st.hanze.nl | 06-22114401 | BK |
| Zinger MLA, Marco | 339981 | M.l.a.zinger@st.hanze.nl | 06-42862303 | VM |

Projectgroep: C

Gepubliceerd op: 8 juli 2022, Groningen
Geschreven in opdracht van Hanzehogeschool Groningen

Inhoud

| | |
|--|----|
| Begrippenlijst..... | 3 |
| Inleiding | 4 |
| Stichtingskosten | 5 |
| 1.1 Bouwkosten..... | 5 |
| 1.2 Bijkomende kosten..... | 6 |
| 1.2.1 Architect | 6 |
| 1.2.2 Constructeur..... | 6 |
| 1.2.3 Overige adviseurs | 6 |
| 1.2.4 Leges..... | 6 |
| 1.2.5 Totale bijkomende kosten..... | 6 |
| 1.3 Totaal stichtingskosten..... | 7 |
| 2 Exploitatieoverzicht | 8 |
| 2.1 Onderhoud | 8 |
| 2.2 Inkomsten..... | 8 |
| 2.3 Exploitatiekosten..... | 10 |
| 2.3.1 Belastingen, premies en heffingen..... | 10 |
| 2.3.2 Schoonmaakkosten | 11 |
| 2.3.3 Verhuurkosten..... | 11 |
| 2.3.4 Totale exploitatiekosten..... | 11 |
| 2.4 DCF-methode..... | 11 |
| 3. Conclusie | 13 |
| 4. Discussie | 14 |
| Literatuurlijst | 15 |
| Bijlagen | 16 |
| Bijlage I – WOZ-waarde berekening..... | 16 |
| Bijlage II – DCF tabel..... | 17 |

Begrippenlijst

Discounted Cash Flow (DCF) methode:

Een waarderingsmethode waarmee de waarde kan worden bepaald van een investeringsobject. (Achtergronden en Aandachtspunten Discounted Cash Flow methode, 2021)

Kosten Koper (K.K.):

Alle extra gemaakte kosten, zoals de overdrachtsbelasting, notariskosten of het opstellen van een hypotheekakte, zijn voor de koper. (Wat is het verschil tussen v.o.n. en k.k.?, 2012)

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP):

Een rapport waarin staat wanneer welk onderhoud uitgevoerd moet worden en hoeveel dit zal gaan kosten. (Meerjarenonderhoudsplan, sd)

Onroerende zaak belasting (OZB):

Belasting dat de gemeente rekent over WOZ-waarde van een (vakantie) huis. (Rijksoverheid, 2022)

Vrij op naam:

Alle kosten die in het koopbedrag verwerkt zijn (Wat is het verschil tussen v.o.n. en k.k.?, 2012).

WOZ-waarde:

Waardering van een woning om de hoogte van gemeentelijke belastingen en heffingen te bepalen. (Rijksoverheid, sd)

Inleiding

De eerste steen van de Engelenweij in Schoonebeek werd al voor het jaar 1612 gelegd. Het gebouw en het bijbehorende erf werden vervolgens generatie op generatie doorgegeven tot het woongebouw in 1828 afbrandde. Direct na de brand is het gebouw volledig herbouwd tot de boerderij wat vandaag de dag nog staat.

In 2015 heeft het gebouw aan de Oostersebos 11 (voormalig Vos van Steenwijklaan) zijn functie verloren. De Engelenweij is hierna overgenomen door een nieuwe eigenaar; meneer M. Lippold. Het woonhuis en de schuur zijn ten gevolge hiervan leeg komen te staan en hebben een nieuwe invulling nodig.

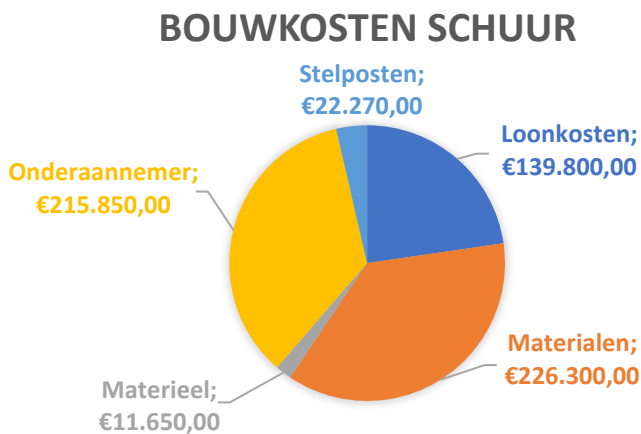
Het doel van dit rapport is om op basis van de stichtingskosten en het exploitatieoverzicht de financiële haalbaarheid te bepalen van de nieuwe functie voor de Engelenweij. Hiervoor worden allereerst de stichtingskosten bepaald. De bouwkosten zijn berekend in het rapport 'Herbestemming de Engelenweij – Bestek en begroten'. De overige stichtingskosten worden in dit rapport bepaald. Vervolgens wordt een exploitatieoverzicht opgesteld voor een periode van 20 jaar. De kasstromen worden hierin verwerkt. Middels de DCF-methode wordt de contante waarde bepaald. Hierin wordt de MJOP (bepaald in het rapport 'Bouwtechnisch onderzoek') opgenomen. Tijdens dit onderzoek wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden van het bouwhistorisch- en bouwtechnisch onderzoek.

1. Stichtingskosten

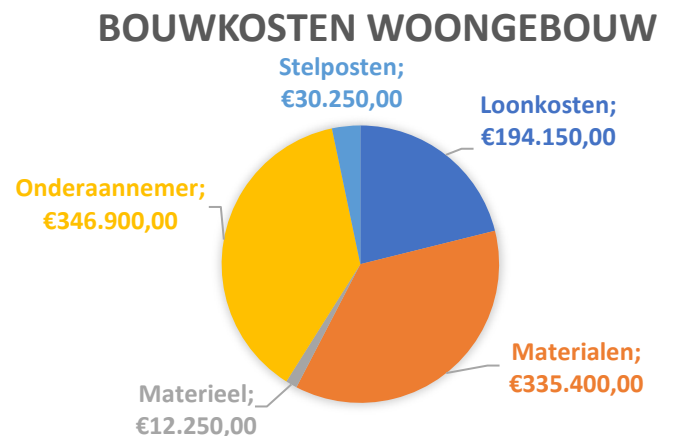
Onder de stichtingskosten valt de totale investering die benodigd is voor de realisatie van de herontwikkeling. Hieronder vallen de bouwkosten, opslagen, bijkomende kosten en financieringskosten. De bouwkosten zijn doormiddel van een begroting bepaald in het rapport 'Bestek en begroten'. De verbouwing van de Engelenweij wordt gefaseerd gedaan. Het eerste gedeelte bestaat uit de verbouwing van de schuur waar nu gerefereerd naar wordt als fase 1. Fase 2 is de verbouwing van het huidige woongebouw.

1.1 Bouwkosten

De bouwkosten, opslagen en bijkomende kosten vormen samen de stichtingskosten. In Figuur 1 en Figuur 2 is te zien waar de bouwkosten uit bestaan. Zoals te zien is, zijn met name de kosten voor materialen hoog in vergelijking met de overige kostenposten. Omdat de Engelenweij gefaseerd verbouwd wordt, zijn de bouwkosten onderverdeeld in de bouwkosten voor het woongebouw en voor de schuur. Voor de schuur is dit € 615.870,-. Voor het woonhuis is dit € 918.950,-. Deze bedragen zijn nog **exclusief** opslagen en bijkomende kosten.



Figuur 1 Bouwkosten schuur



Figuur 2 Bouwkosten woongebouw

Over de bouwkosten komen nog de opslagen en bijkomende kosten. De opslagenpost overkoepelt een aantal losse opslagen. Zo is de CAR (Construction All Risk) aangenomen op 0,5%, AK (Algemene Kosten) en ABK (Algemene Bouwplaats Kosten) zijn respectievelijk 10% en 8,5%, winst op 4% en risico ook op 7%. In Tabel 1 en Tabel 2 zijn de specificaties hiervan te zien. Gekozen voor deze percentages is, omdat dit gemiddelden zijn binnen de bouw, daarmee rekening houdend dat dit een risicovolle verbouwing van een oud pand is (Bouwkunde.org, 2021). Er zijn geen winst, risico of onvoorziene marges voor een ontwikkelaar meegenomen omdat dit project alleen wordt uitgevoerd door de aannemer.

Tabel 1 Overige bouwkosten schuur

| Bouwkosten overig schuur | | |
|--------------------------|-------------------|---------------------|
| A.K. | € 61.587,00 | 10% van kostprijs |
| A.B.K. | € 52.348,95 | 8,50% van kostprijs |
| Risico | € 43.110,90 | 7% van kostprijs |
| Winst | € 24.634,80 | 4% van kostprijs |
| CAR | € 3.079,35 | 0,50% van kostprijs |
| | + € 184.761,00 | + |

Tabel 2 Overige bouwkosten woongebouw

| Bouwkosten overig woongebouw | | |
|------------------------------|--------------|---------------------|
| A.K. | € 91.895,00 | 10% van kostprijs |
| A.B.K. | € 78.110,75 | 8,50% van kostprijs |
| Risico | € 64.326,50 | 7% van kostprijs |
| Winst | € 36.758,00 | 4% van kostprijs |
| CAR | € 4.594,75 | 0,50% van kostprijs |
| | € 275.685,00 | + |

De bouwkosten voor de schuur, zonder bijkomende kosten, komen hiermee uit op **€ 800.650,-**.

De bouwkosten voor het woonhuis, zonder bijkomende kosten, komen hiermee uit op **€ 1.194.650,-**.

1.2 Bijkomende kosten

Onder de bijkomende kosten vallen de kosten voor architect, constructeur, toezichthouders, leges en is een kostenpost opgezet voor overige adviseurs, zoals installatieadviseurs. Voor deze posten wordt gerekend met percentages over de bouwkosten zonder opslagen.

1.2.1 Architect

Het grootste gedeelte van het ontwerp is al gemaakt en hierdoor vallen de kosten voor deze post lager uit dan het marktgemiddelde van 5%. Voor dit project is 3% aangenomen welke over de bouwkosten berekend worden.

1.2.2 Constructeur

De kosten voor de constructeur worden begroot op 2% van de bouwkosten. De constructeur wordt ingehuurd voor de sterkteberekeningen van de verdiepingsvloer, gebinten en dakconstructie. Door de leeftijd van het gebouw en omdat de originele gebinten en moerbalken gebruikt blijven worden, zijn deze kosten echt nodig.

1.2.3 Overige adviseurs

Voor de inpassing van de nieuwe functie moeten veel verschillende installaties geplaatst worden. Dit is een grote kostenpost van de totale bouwkosten en hiervoor zijn verschillende adviseurs nodig. Omdat dit nog niet helemaal duidelijk is, is een stelpost van 2% van de bouwkosten opgezet.

1.2.4 Leges

De leges zijn vastgestelde bedragen of vastgestelde percentages van de bouwkosten waarmee gerekend kan worden. Voor de Engelenweij bedragen deze kosten;

- € 254,96 voor de aanvraag omgevingsvergunning
- 2,27% van de bouwkosten voor bouwactiviteiten
- € 1869,18 vast tarief voor bouwactiviteiten

1.2.5 Totale bijkomende kosten

In Tabel 3 zijn de totale bijkomende kosten van de schuur, berekend met de getallen uit hoofdstuk 1.2, te vinden.

Tabel 3 Bijkomende kosten schuur

| | | |
|--------------------------------|-------------|--|
| Bijkomende kosten schuur | | |
| Adviseurs | | |
| Architecten | € 18.476,10 | 3% van algemene bouwkosten |
| Constructeur | € 12.317,40 | 2% van algemene bouwkosten |
| Overige adviseurs | € 12.317,40 | 2% installaties etc. - stelpost opzetten |
| Leges | | |
| Leges voor omgevingsvergunning | € 254,96 | vast tarief aanvraag omgevingsvergunning |
| Leges voor bouwactiviteiten | € 1.896,18 | 2,27% van de bouwkosten + vast tarief van € 1.896,18 |
| | € 45.262,04 | |

In Tabel 4 zijn de totale bijkomende kosten van het woonhuis, berekend met de getallen uit hoofdstuk 1.2, te vinden.

Tabel 4 Bijkomende kosten woongebouw

| | | |
|--------------------------------|-------------|--|
| Bijkomende kosten woongebouw | | |
| Adviseurs | | |
| Architecten | € 27.568,50 | 3% van algemene bouwkosten |
| Constructeur | € 18.379,00 | 2% van algemene bouwkosten |
| Overige adviseurs | € 18.379,00 | 2% installaties etc. - stelpost opzetten |
| Leges | | |
| Leges voor omgevingsvergunning | € 254,96 | vast tarief aanvraag omgevingsvergunning |
| Leges voor bouwactiviteiten | € 1.896,18 | 2,27% van de bouwkosten + vast tarief van € 1.896,18 |
| | € 66.477,64 | |

1.3 Totaal stichtingskosten

Over de bouwkosten zonder opslagen en zonder bijkomende kosten moet bouwrente worden betaald. Deze bedraagt 6% en komt voor fase 1 uit op € 36.950,- en voor fase 2 op € 55.150,-.

De totale stichtingskosten voor de schuur komen hiermee uit op **€ 882.850,-**

De totale stichtingskosten voor het woonhuis komen hiermee uit op **€ 1.316.250,-**

De totale stichtingskosten voor allebei de gebouwen komen uit op € 2.199.100,-. Omdat de verbouw gefaseerd verloopt, is dit geen realistisch bedrag. De bouwkosten voor fase 2 moeten geïndexeerd worden met de inflatie. Hiervoor is 2% per jaar aangehouden.

2 Exploitatieoverzicht

Om de nieuwe functie te kunnen exploiteren moeten kosten worden gemaakt. Deze kosten zijn samengevoegd in een totaal exploitatieoverzicht. Omdat de verbouw van de Engelenweij waarschijnlijk gefaseerd wordt uitgevoerd, is er een exploitatieberekening voor een gefaseerde bouw als gemaakt.

2.1 Onderhoud

Voor de totale kosten van het onderhoud kan niet meer vanuit het eerder gemaakte meerjarenonderhoudsplan worden uitgegaan. Deze gegevens zijn na de herontwikkeling van de Engelenweij niet meer realistisch. Om toch tot geplande onderhoudskosten te komen, is gewerkt met kengetallen. Voor deze functie kan worden uitgegaan van € 23,- per m² BVO voor zowel de schuur als het woonhuis (TIAS, 2020). Deze cijfers bestaan uit € 15,- per m² BVO voor gepland onderhoud (groot onderhoud) en € 8,- per m² BVO voor dagelijks onderhoud. Deze cijfers zijn gebaseerd op het gemiddeld onderhoud voor losstaande gebouwen met een woonfunctie.

De schuur beschikt over 369m² BVO en de onderhoudskosten komen hiervoor uit op circa **€ 8.500,- per jaar**.

Het woonhuis beschikt over 674m² BVO en de onderhoudskosten komen uit op circa **€ 15.500,- per jaar**.

Deze onderhoudskosten zijn onderverdeeld in dagelijks en gepland onderhoud. De totale afschrijvingen hiervoor zijn € 8.500,- per jaar voor de schuur en € 15.500,- per jaar voor het woonhuis. Deze getallen worden jaarlijks geïndexeerd met de inflatie.

2.2 Inkomsten

Zoals bekend bedraagt de nieuwe functie van de Engelenweij een Airbnb. Dit zal betekenen dat units in zowel de schuur als in het woonhuis komen. Omdat gefaseerd gebouwd gaat worden, zijn de verschillende inkomsten opgesplitst. Daarnaast zijn niet alle units voor dezelfde groepsamenstellingen.

De inkomsten van de Airbnb vormen samen met de bouwkosten twee belangrijke componenten voor het opstellen van de geldstromen in de exploitatiefase. De inkomsten van een Airbnb worden bepaald uit twee factoren. De prijs per nacht en de bezettingsgraad. De prijs per nacht is onderzocht op basis van referentie objecten. De bezettingsgraad is berekend op basis van statistieken van het CBS en Provincie Drenthe. Met deze gegevens tezamen is te berekenen welke inkomsten de Engelenweij genereert als Airbnb.

In Tabel 5 zijn de inkomsten voor de groepsaccommodaties in de schuur te zien. In Tabel 6 is de inkomstenraming voor het appartement in de schuur te zien.

Tabel 5 Inkomstenraming groepsaccommodaties schuur

| Input groepsaccommodatie schuur | | Inkomstenraming groepsaccommodatie schuur | | | |
|--------------------------------------|----------|---|-----------------|-----------------|---------------------|
| Aantal units | | Maand | Prijs per nacht | Bezettingsgraad | Inkomsten per maand |
| Aantal units | 11 | Jan | € 90,00 | 28,3% | € 8.685,27 |
| Prijs per unit per nacht hoogseizoen | € 105,00 | Feb | € 90,00 | 30,2% | € 8.371,44 |
| Prijs per unit per nacht laagseizoen | € 90,00 | Maa | € 90,00 | 27,5% | € 8.439,75 |
| | | Apr | € 90,00 | 28,5% | € 8.464,50 |
| | | Mei | € 90,00 | 29,3% | € 8.992,17 |
| | | Jun | € 90,00 | 32,9% | € 9.771,30 |
| | | Jul | € 105,00 | 39,1% | € 13.999,76 |
| | | Aug | € 105,00 | 45,8% | € 16.398,69 |
| | | Sep | € 90,00 | 29,5% | € 8.761,50 |
| | | Okt | € 90,00 | 30,6% | € 9.391,14 |
| | | Nov | € 90,00 | 32,8% | € 9.741,60 |
| | | Dec | € 90,00 | 31,7% | € 9.728,73 |
| | | Totale inkomsten per jaar | | | € 120.745,85 |

Tabel 6 Inkomstenraming appartement schuur

| Input appartement schuur | | Inkomstenraming appartement schuur | | | |
|--------------------------------------|----------|------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Aantal units | | Maand | Prijs per nacht | Bezettingsgraad | Inkomsten per maand |
| Aantal units | 1 | Jan | € 100,00 | 28,3% | € 877,30 |
| Prijs per unit per nacht hoogseizoen | € 115,00 | Feb | € 100,00 | 30,2% | € 936,20 |
| Prijs per unit per nacht laagseizoen | € 100,00 | Maa | € 100,00 | 27,5% | € 852,50 |
| | | Apr | € 100,00 | 28,5% | € 883,50 |
| | | Mei | € 100,00 | 29,3% | € 908,30 |
| | | Jun | € 100,00 | 32,9% | € 1.019,90 |
| | | Jul | € 115,00 | 39,1% | € 1.393,92 |
| | | Aug | € 115,00 | 45,8% | € 1.632,77 |
| | | Sep | € 100,00 | 29,5% | € 914,50 |
| | | Okt | € 100,00 | 30,6% | € 948,60 |
| | | Nov | € 100,00 | 32,8% | € 1.016,80 |
| | | Dec | € 100,00 | 31,7% | € 982,70 |
| | | Totale inkomsten per jaar | | | € 12.366,99 |

In Tabel 7 en Tabel 8 zijn de inkomsten voor de twee verschillende type groepsaccommodaties in het woonhuis te zien.

Tabel 7 Inkomstenraming groepsaccommodaties A woongebouw

| Input groepsaccommodatie type A woongebouw | | Inkomstenraming groepsaccommodatie type A woongebouw | | | |
|--|----------|--|-----------------|-----------------|---------------------|
| Aantal units | | Maand | Prijs per nacht | Bezettingsgraad | Inkomsten per maand |
| Aantal units | 10 | Jan | € 100,00 | 28,3% | € 8.773,00 |
| Prijs per unit per nacht hoogseizoen | € 115,00 | Feb | € 100,00 | 30,2% | € 9.362,00 |
| Prijs per unit per nacht laagseizoen | € 100,00 | Maa | € 100,00 | 27,5% | € 8.525,00 |
| | | Apr | € 100,00 | 28,5% | € 8.835,00 |
| | | Mei | € 100,00 | 29,3% | € 9.083,00 |
| | | Jun | € 100,00 | 32,9% | € 10.199,00 |
| | | Jul | € 115,00 | 39,1% | € 13.939,15 |
| | | Aug | € 115,00 | 45,8% | € 16.327,70 |
| | | Sep | € 100,00 | 29,5% | € 9.145,00 |
| | | Okt | € 100,00 | 30,6% | € 9.486,00 |
| | | Nov | € 100,00 | 32,8% | € 10.168,00 |
| | | Dec | € 100,00 | 31,7% | € 9.827,00 |
| | | Totale inkomsten per jaar | | | € 123.669,85 |

Tabel 8 Inkomstenraming groepsaccommodaties B woongebouw

| Input groepsaccommodatie type B woongebouw | | Inkomstenraming groepsaccommodatie type B woongebouw | | | |
|--|----------|--|-----------------|-----------------|---------------------|
| Aantal units | 2 | Maand | Prijs per nacht | Bezettingsgraad | Inkomsten per maand |
| Prijs per unit per nacht hoogseizoen | € 150,00 | Jan | € 120,00 | 28,3% | € 2.105,52 |
| Prijs per unit per nacht laagseizoen | € 120,00 | Feb | € 120,00 | 30,2% | € 2.246,88 |
| | | Maa | € 120,00 | 27,5% | € 2.046,00 |
| | | Apr | € 120,00 | 28,5% | € 2.120,40 |
| | | Mei | € 120,00 | 29,3% | € 2.179,92 |
| | | Jun | € 120,00 | 32,9% | € 2.447,76 |
| | | Jul | € 150,00 | 39,1% | € 3.636,30 |
| | | Aug | € 150,00 | 45,8% | € 4.259,40 |
| | | Sep | € 120,00 | 29,5% | € 2.194,80 |
| | | Okt | € 120,00 | 30,6% | € 2.276,64 |
| | | Nov | € 120,00 | 32,8% | € 2.440,32 |
| | | Dec | € 120,00 | 31,7% | € 2.358,48 |
| | | Totale inkomsten per jaar | | | € 30.312,42 |

Door de verschillende bouwfases moeten de inkomsten opgesplitst worden. Zoals het nu lijkt, wordt de schuur eerst verbouwd. Volgens de inkomstenraming worden de totale inkomsten voor de schuur per jaar neergezet op circa **€ 133.000,-**. Dit bedrag moet jaarlijks geïndexeerd worden met de inflatie. Deze inkomsten komen voort uit de verhuur van 12 units.

De inkomstenraming geeft ook aan dat de inkomsten van het woongebouw uitkomen op circa **€154.000,-** per jaar. Dit bedrag moet jaarlijks geïndexeerd worden met de inflatie. Deze inkomsten komen voort uit de verhuur van 12 units. De totale huurinkomsten liggen dan ook aan in welk jaar fase 2 voldaan is. Mochten fase 1 en fase 2 tegelijk voldaan worden, komen de huurinkomsten uit op circa € 287.000,- per jaar.

2.3 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van de Engelenweij moeten berekend worden om een schatting te kunnen maken van de gebruikskosten van het pand. Exploitatiekosten bestaan uit verschillende kostenposten; belastingen, premies, heffingen, beheerskosten en energiekosten.

2.3.1 Belastingen, premies en heffingen

Een groot aantal belastingen, premies en heffingen worden berekend over de actuele WOZ-waarde. Na de verbouwing is de huidige WOZ-waarde niet meer realistisch dus wordt een nieuwe waarde berekend. Ook voor deze kostenpost is van een gefaseerde bouw uitgegaan. Zo worden de kosten voor zowel het woongebouw als de schuur los berekend.

De nieuwe WOZ-waarde is bepaald aan de hand van referentieobjecten. Hiervan is de WOZ-waarde gedeeld door het aantal vierkante meters woonoppervlakte om zo tot een waarde per vierkante meter te komen. Voor beide fases geldt een verschillende WOZ-waarde omdat het bruto vloeroppervlak van de Engelenweij in de tweede fase meer bedraagt dan in de eerste fase. Daaruit voortvloeiend zijn de belastingen in fase 2 hoger. De WOZ-waarde in fase 1 is vastgesteld op € 930.000 en in fase 2 bedraagt deze € 1.690.000 De complete referentiestudie met berekening tot WOZ-waarde is te vinden in Bijlage I.

De OZB in Schoonebeek bedraagt 0,3492% van de WOZ-waarde en de rioolbelasting 0,0866% (Gemeente Emmen, 2022). Samen met het vaste tarief van de afvalstoffenheffing en de verzekeringspremies (0,5% van de stichtingskosten) (Maarten Vermeulen, 2021) komen de totale kosten voor fase 1 (de schuur) van de verbouwing uit op circa € 8.700,- per jaar. In Tabel 9 is een kostenspecificatie te zien van fase 1.

Tabel 9 Belastingen, premies en heffingen fase 1

| Belastingen, premies en heffingen fase 1 | | | | |
|--|------------|------------------------------|--------------|---------|
| Onroerende zaak belasting (OZB) | € 3.250,20 | 0,3492% van WOZ-waarde | WOZ-waarde € | 930.757 |
| Rioolbelasting | € 806,04 | 0,0866% van WOZ-waarde | | |
| Afvalstoffenheffing | € 220,00 | Vast tarief | | |
| Verzekeringspremies | € 4.414,23 | 0,5% van de stichtingskosten | | |
| | € 8.690,47 | | | |

Bovengenoemde bedragen zijn ook berekend over fase 2 (het woongebouw). De totale kosten van deze kostenpost bedragen circa € 14.150,- per jaar. In Tabel 10 is een kostenspecificatie van fase 2 te zien.

Tabel 10 Belastingen, premies en heffingen fase 2

| Belastingen, premies en heffingen fase 2 | | | | |
|--|-------------|------------------------------|--------------|-----------|
| Onroerende zaak belasting (OZB) | € 5.892,14 | 0,3492% van WOZ-waarde | WOZ-waarde € | 1.687.324 |
| Rioolbelasting | € 1.461,22 | 0,0866% van WOZ-waarde | | |
| Afvalstoffenheffing | € 220,00 | Vast tarief | | |
| Verzekeringspremies | € 6.581,25 | 0,5% van de stichtingskosten | | |
| | € 14.154,61 | | | |

2.3.2 Schoonmaakkosten

De schoonmaakkosten komen als servicekosten voor de huurder. Deze zijn rond de 10% van de verblijfsinkomsten zijn. Dit hoeft niet als kostenpost worden meegenomen (Airbnbverhuurcursus, 2021).

2.3.3 Verhuurkosten

De verhuurkosten voor de verhuurder bedragen 3% vanuit Airbnb. Deze kosten worden over de verblijfsinkomsten berekend. (Airbnbverhuurcursus, 2021)

2.3.4 Totale exploitatiekosten

De totale exploitatiekosten voor fase 1 worden geschat op € 13.100,-. Dit zijn alle kosten zoals benoemd in hoofdstukken 2.3.1 en 2.3.3. Deze kosten moeten jaarlijks geïndexeerd worden met de inflatie.

Voor fase 2 bedragen de exploitatiekosten circa € 23.600,-. Samen komen de totale exploitatiekosten neer op € 36.700,- waarbij de jaarlijkse € 23.600,- van fase 2 eerst nog geïndexeerd moet worden naar het jaar van ingebruikname.

Binnen deze berekening is rekening gehouden met dat de exploitatie onder zorg van de opdrachtgever valt. Mocht deze exploitatie uitbesteed worden dan komen deze kosten nog bovenop de bovengenoemde exploitatiekosten.

2.4 DCF-methode

DCF staat voor discounted cashflow en functioneert als rekenmethode voor de exploitatieperiode van vastgoed. De stichtingskosten, huurinkomsten en exploitatiekosten worden met elkaar verrekend in een tijdsbestek van 20 jaar en afgezet tegen een inflatie van 2% per jaar. De uitkomsten hiervan worden weer teruggerekend in de tijd naar een contante waarde.

Los van de inkomsten en uitgaven is uitgegaan van een rendementseis van 8%. Het bruto aanvangsrendement in de hotelmarkt zit op 5%. Omdat het hier om een Airbnb gaat wordt het bruto aanvangsrendement wat hoger gesteld; op 7%. Het BAR wordt gebruikt om tot een exit yield te

komen. De exit yield bedraagt 9% en wordt samen met de kosten koper gebruikt om de restwaarde te berekenen. De restwaarde bedraagt ruim € 4.800.000,- en dit moet het pand opleveren wanneer het wordt verkocht na 20 jaar exploitatie.

Alle contante waardes bij elkaar opgeteld resulteren in een netto contante waarde. Dit bedrag laat zien of een project rendabel is. In geval van de Engelenweij bedraagt de netto contante waarde ruim **€ 853.000**. Dat is het project op dit moment waard. De gehele DCF tabel is te vinden in Bijlage II.

Naast een absolute uitkomst is ook het interne rendement berekend. Deze komt uit op **7,3%**. Dit is lager dan de gestelde rendementseis van 8%. Daarnaast bedraagt het BAR voor de Engelenweij **15%**. Dit houdt in dat het project wel rendabel is maar niet de gestelde eis van 8% haalt. Het BAR zegt tevens dat het project vrij risicovol is.

3. Conclusie

De stichtingskosten en exploitatiekosten in verhouding tot de inkomsten maken of een functie financieel haalbaar of onhaalbaar is. De stichtingskosten, bestaande uit de bouwkosten, bijkomende kosten en financieringskosten komen uit op **€ 882.850,-** voor de schuur en **€ 1.316.250,-** voor het woonhuis. Deze bedragen zijn volledig los van elkaar berekend want er wordt met 2 fases gewerkt. De stichtingskosten voor het woonhuis moeten worden geïndexeerd naar het jaar waarin fase 2 van start gaat.

In fase 1 wordt de schuur verbouwd waarna de exploitatie hiervan kan starten. Gedurende de tijd dat alleen fase 1 voltooid is en geëxploiteerd wordt zijn de huurinkomsten vanaf jaar 1 **€ 133.000,-**. Deze inkomsten worden jaarlijks met 2% geïndexeerd waardoor dit bedrag in jaar 20 uitkomt op circa **€ 197.800,-** per jaar.

In fase 2 wordt het woonhuis verbouwd waarna de exploitatie hiervan kan starten. De inkomsten van de exploitatie van het woonhuis is **€ 154.000,-** per jaar in jaar 0. Dit bedrag moet geïndexeerd worden met het jaar dat fase 2 start. In de exploitatiebegroting is er uitgegaan dat dit in jaar 9 gebeurd.

Na alle berekeningen komt uit de exploitatiebegroting een netto contante waarde van ruim **€ 853.000,-**. Dat is de waarde van het project op dit moment. Dat betekent dat het project rendabel is. Echter is er bij deze waarde nog geen rekening gehouden met de aankooprijks van de Engelenweij. Wanneer deze ook nog wordt meegerekend zou de netto contante waarde lager uitvallen.

Met een intern rendement van **7,3%** wordt de gestelde rendementseis niet gehaald maar komt het enigszins wel in de buurt. Daartegenover staat wel dat het project een hoog risicoprofiel heeft met een bruto aanvangsrendement van **15%**.

4. Discussie

Bij het maken van dit rapport zijn er een aantal punten waarbij een duidelijk antwoord niet altijd mogelijke was of een kwestie die niet helemaal in het rapport past. Hier wordt hieronder nog kort op ingegaan.

Om te beginnen is er een contante waarde vastgesteld van € 853.000,- maar hier is de aankoopprijs nog niet meegenomen. Omdat het wel als investeringsobject is aangekocht kan de aankoopprijs nog van de contante waarde af worden gehaald. Hieruit komt dan een lagere contante waarde. Dit is niet gedaan omdat de aankoopprijs niet bekend is.

Daarentegen is er ook geen rekening gehouden met mogelijke subsidies. Deze zijn zeker aanwezig maar zijn in deze fase nog te onduidelijk. De subsidies verlichten de lasten op de stichtingskosten en verhogen daarmee de contante waarde.

Daarnaast is er voor dit rapport uitgegaan dat de exploitatie van de functie in eigen beheer wordt gedaan. Hier zijn dus geen extra kosten voor uitgerekend. Mocht de exploitatie wel worden uitbesteed moet dit nog bij de exploitatiekosten worden opgeteld.

Verder is er van een inflatiecijfer van 2% per jaar uitgegaan. Dit is een constant fluctuerend getal en dit kan mogelijk ook een stuk hoger uitvallen. Omdat veel bedragen geïndexeerd worden kunnen deze ook hoger of lager uitvallen in de toekomst. Een exacte berekening is daarom niet helemaal mogelijk.

Als laatste is er qua bezettingsgraad uitgegaan van de statistieken van de gemeente Drenthe en het CBS. Dit zijn gemiddelden en deze cijfers liggen aan veel factoren. Factoren zijn bijvoorbeeld de kwaliteit van de exploitatie en de marketing van het object. Zo kunnen ook de bezettingsgraadjfers sterk fluctueren maar dit is gedeeltelijk zelf beïnvloedbaar.

Literatuurlijst

- Airbnbverhuurskursus. (2021). *https://bnbverhuurskursus.nl/*. Opgehaald van <https://bnbverhuurskursus.nl/booking-com-en-airbnb-wat-weet-je-wel-wat-weet-je-niet/#:~:text=Airbnb%20berekend%20zowel%20voor%20jou,gemiddeld%2015%25%20per%20gemaakte%20boeking>.
- Bouwkunde.org. (2019). *Bouwkunde.org*. Opgehaald van Bouwkunde.org: <http://bouwkunde.org/bestek/bouwkosten/>
- Bouwkunde.org. (2021). *Bouwkunde.org*. Opgehaald van Bouwkunde.org: <http://bouwkunde.org/bestek/bouwkosten/>
- Gemeente Emmen. (2022). *Gemeente.emmen.nl*. Opgehaald van <https://gemeente.emmen.nl/onroerendezaakbelasting-ozb>
- Gemeente Emmen. (2022). *Overzicht meest voorkomende leges en tarieven 2022*.
- Maarten Vermeulen. (2021). *Vastgoedexploitatie*. Bouwkosten.nl BV.
- Rijksoverheid. (2022, mei 3). *Onroerendezaakbelasting (OZB) betalen voor woning*. Opgehaald van Rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/wetten-en-regelingen/productbeschrijvingen/onroerendezaakbelasting-betalen>
- Rijksoverheid. (sd). *Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?* Opgehaald van Rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz/vraag-en-antwoord/waar-wordt-de-woz-waarde-voor-gebruikt>
- TIAS. (2020). *IVVD*. Opgehaald van <https://www.ivvd.nl/wp-content/uploads/2020/03/20200210-Kengetallen-Benchmark-Gemeentelijk-Vastgoed.pdf>

Bijlagen

Bijlage I – WOZ-waarde berekening

Referentiestudie WOZ-waarde

Gegevens Engelenweij huidige situatie

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Aantal vierkante meters woongebouw | 425 m ² |
| Aantal vierkante meters schuur | 440 m ² |

Gegevens Engelenweij nieuwe situatie

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Aantal vierkante meters woongebouw | 674 m ² |
| Aantal vierkante meters schuur | 369 m ² |

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Huidige WOZ-waarde Engelenweij | € 447.000,00 |
| WOZ-waarde per vierkante meter | € 517,06 per m ² |

WOZ-waarde fase 1 € 930.757

WOZ-waarde fase 2 € 1.687.324

Referentieobject A



Referentieobject B



| | |
|---------------------------|----------------------|
| Adres | Oostersebos 17 |
| Postcode | 7761PS |
| Woonplaats | Schoonebeek |
| WOZ- Waarde Identificatie | 11400054706 |
| Grondoppervlakte | 14230 m ² |
| Peildatum | 1-1-2021 |

| | |
|----------------------------|--------------|
| WOZ-waarde | € 513.000,00 |
| Vloeroppervlakte | 311 |
| Waarde per vierkante meter | € 1.649,52 |

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Adres | Middendorp 15 |
| Postcode | 7761PP |
| Woonplaats | Schoonebeek |
| WOZ- Waarde Identificatie | 11400054565 |
| Grondoppervlakte | 4786 m ² |
| Peildatum | 1-1-2021 |

| | |
|----------------------------|--------------|
| WOZ-waarde | € 838.000,00 |
| Vloeroppervlakte | 518 |
| Waarde per vierkante meter | € 1.617,76 |

Bijlage II – DCF tabel

Input

| | | |
|----------------------------|---|--------------|
| Stichtingskosten fase 1 | € | 883.031,14 |
| Stichtingskosten fase 2 | € | 1.314.891,14 |
| Huurinkomsten fase 1 | € | 133.112,83 |
| Huurinkomsten fase 2 | € | 287.095,10 |
| Exploitatiekosten fase 1 | € | 13.084,12 |
| Exploitatiekosten fase 2 | € | 36.706,07 |
| Exploitatiekostenstijging | | 2% |
| Groot onderhoud schuur | € | 8.500,00 |
| Groot onderhoud woongebouw | € | 15.500,00 |
| Rendementseis | | 8% |
| BAR Airbnb markt | | 7% |
| Exit yield | | 9% |
| Kosten koper | | 8% |

Output

| Jaar | Restwaarde | Stichtingskosten | Huurinkomsten | Exploitatiekosten | Groot onderhoud | Saldo | Contante waarde |
|------|----------------|------------------|---------------|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| 0 | | € 883.031,14 | | | | € -883.031,14 | € -883.031,14 |
| 1 | | | € 135.775,09 | € 13.345,80 | | € 122.429,29 | € 113.360,45 |
| 2 | | | € 138.490,59 | € 13.612,72 | | € 124.877,87 | € 107.062,65 |
| 3 | | | € 141.260,40 | € 13.884,97 | | € 127.375,43 | € 101.114,72 |
| 4 | | | € 144.085,61 | € 14.162,67 | | € 129.922,94 | € 95.497,24 |
| 5 | | | € 146.967,32 | € 14.445,92 | | € 132.521,40 | € 90.191,84 |
| 6 | | | € 149.906,67 | € 14.734,84 | | € 135.171,82 | € 85.181,18 |
| 7 | | | € 152.904,80 | € 15.029,54 | | € 137.875,26 | € 80.448,89 |
| 8 | | | € 155.962,90 | € 15.330,13 | | € 140.632,77 | € 75.979,51 |
| 9 | | € 1.571.416,63 | € 343.105,22 | € 43.867,15 | | € -1.272.178,56 | € -636.406,01 |
| 10 | | | € 349.967,32 | € 44.744,50 | € 103.614,53 | € 201.608,30 | € 93.383,65 |
| 11 | | | € 356.966,67 | € 45.639,39 | | € 311.327,28 | € 133.522,94 |
| 12 | | | € 364.106,00 | € 46.552,17 | | € 317.553,83 | € 126.105,00 |
| 13 | | | € 371.388,12 | € 47.483,22 | | € 323.904,91 | € 119.099,16 |
| 14 | | | € 378.815,89 | € 48.432,88 | | € 330.383,01 | € 112.482,54 |
| 15 | | | € 386.392,21 | € 49.401,54 | | € 336.990,67 | € 106.233,51 |
| 16 | | | € 394.120,05 | € 50.389,57 | | € 343.730,48 | € 100.331,65 |
| 17 | | | € 402.002,45 | € 51.397,36 | | € 350.605,09 | € 94.757,67 |
| 18 | | | € 410.042,50 | € 52.425,31 | | € 357.617,19 | € 89.493,35 |
| 19 | | | € 418.243,35 | € 53.473,82 | € 225.805,73 | € 138.963,80 | € 32.199,59 |
| 20 | € 4.834.893,12 | | € 426.608,22 | € 54.543,29 | | € 5.206.958,04 | € 1.117.143,51 |
| | | | | | | Netto contante waarde | € 1.354.151,89 |

Intern rendement 7,3%
 BAR 15%