



Over welke bedragen gaat het?

Om u te overtuigen dat bijdragen aan De Dobbelsteen coöperatie verantwoord zijn willen wij u een beter inzicht geven in de bedragen die in de coöperatie zullen omgaan. Allereerst zullen de kosten voor verwerving van het pand (*tabel 1*) en de financiering (*tabel 2*) in beeld worden gebracht. Daarna schetsen we de te verwachten exploitatiekosten (*tabel 3*) en exploitatie-inkomsten (zie ommezijde) voor de komende 3 jaren (*tabel 4*). Deze tabellen vormen de basis van ons huidige financieel plan. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de risico's verbonden aan uw maatschappelijke investering. U zult zien: het risico is beperkt.

VERWERVINGSKOSTEN (*tabel 1*)

Waarde pand	620.000
Vermindering, verhuurde staat	- 15.000
Korting, gebruiksbeperking	- 200.000
Koopprijs:	405.000
Overdrachtsbelasting	+ 24.300
Notariskosten	+ 1.000
Hypotheekadvies	+ 1.350
Subtotaal	26.650

Totale verwervingskosten:	431.650

Verwerving van het pand

Het pand is geschat op € 620.000. De Dobbelsteen coöperatie betaalt € 405.000, hetgeen nagenoeg overeen komt met de waarde van de grond. De verkregen korting is enerzijds gebaseerd op de verhuurde staat van het pand en anderzijds op een door de gemeente opgelegde gebruiksbeperking. De exploitatie is aangepast op deze gebruiksbeperking en de nadelen kunnen door diverse maatregelen worden gecompenseerd. Voor overdrachtsbelasting en notariskosten moet bijna € 26.650 worden betaald. De totale verwervingskosten zijn aldus € 431.650.

FINANCIERINGSKOSTEN (*tabel 2*)

Deelnemingen en eigen inbreng	31.650
Hypotheek (en leningen)	400.000
	431.650

Annuititeiten o.b.v. maandbetalingen Looptijd 20 jaar, rente 4½% variabel	2.511 per mnd 30.134 per jaar

Financiering

De Dobbelsteen hanteert 4 vormen om het benodigde kapitaal voor de verwerving van het pand bij elkaar te krijgen:

- leningen van particulieren;
- deelneming in de coöperatie;
- hypotheek (van de bank of particulier)
- donaties en sponsoring (ook in natura).

Het enthousiasme uit de gemeenschap is groot en wij denken een aanzienlijk bedrag uit de gemeenschap te kunnen lenen. Bovenstaande berekening is gebaseerd op een nagenoeg volledige financiering middels een annuïteiten hypotheek. Eventuele leningen kunnen deze lasten aanzienlijk verminderen, en bovendien maken ze de onderhandeling met de hypotheekverstrekker gemakkelijker. De financiering zal zo naar verwachting € 30.134 per jaar gaan kosten.

EXPLOITATIE-KOSTEN (*tabel 3*)

Financiering (<i>hypotheek & leningen</i>)	30.134
Belastingen en verzekeringen	5.846
Groot onderhoud	10.140
Klein onderhoud (<i>beveiliging, afval, ...</i>)	6.376
Energie	16.859

Jaarlijks exploitatiekosten	69.355

Exploitatie

De totale exploitatiekosten bestaan naast de hierboven berekende financieringskosten uit belastingen, verzekeringen, onderhoudskosten, energie en water en dergelijke. Deze zijn op basis van historische gegevens geschat, met dien verstande dat we verwachten door zelfwerkzaamheid en sponsoring (in natura) de jaarlijkse onderhoudskosten tot 60% terug te kunnen brengen en dat de energiekosten met goede maatregelen nog maar 75% van de huidige kosten zullen zijn.

INKOMSTEN (tabel 4)	2013	2014	2015
Commerciële verhuur	33.000	44.000	48.000
Verhuur verenig./clubs	25.000	25.000	25.000
Acties/donaties/sponsor	2.000	6.000	10.000
Jaarlijkse-inkomsten	60.000	75.000	83.000

Inkomsten

De inkomsten van De Dobbelsesteen worden verkregen uit commerciële verhuur en gebruiksbijdragen van de clubs en verenigingen. Omdat we nu nog in een opstartfase zijn verwachten we dat we de inkomsten nog enkele jaren kunnen laten groeien. De Dobbelsesteen wil meer gebruikers onderdak bieden om met de inkomsten de kosten breder te kunnen dragen.

Zoals u ziet is het de bedoeling dat er na enkele jaren een bescheiden winst wordt gemaakt. Mocht daarna blijken dat de inkomsten nog verder groeien dan valt te overwegen deze 'winst' terug te geven aan de verenigingen om te besteden aan hun activiteiten..

Risico's

Naar onze mening is het financiële risico van uw investering in de Dobbelsesteen coöperatie beperkt. De waarde van het pand is € 620.000. De huidige verenigingen die deelnemen in de coöperatie brengen (via de korting van de gemeente) al een eigen vermogen in van € 200.000. Volgens bovenstaande berekening is het vreemd vermogen van € 400.000 slechts 65% van de waarde.

Mocht na enkele jaren blijken dat de exploitatie niet lukt dan moeten we het pand weer verkopen. Wij verwachten dat het pand grotendeels zijn waarde blijft behouden, zodat het aankoopbedrag nagenoeg volledig terugkomt. Als eerste krijgt de hypotheekverstrekker zijn geld terug, dan de leninggevers en daarna pas de deelnemers. Zolang het verlies niet meer is dan € 200.000, gaat dat niet ten koste van de leninggevers.

De Dobbelsesteen is een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid (UA); dat wil zeggen dat de leden niet hoofdelijk aansprakelijk kunnen worden gesteld voor door de coöperatie gemaakte schulden. U loopt als deelnemer dus geen groter risico dan het ingelegde kapitaal.

Bovendien is afgesproken dat bij verliezen de inbreng van de huidige deelnemende organisaties eerst wordt verrekend.



De Dobbelsesteen

Brede Sociëteit Princenhage, coöperatie U.A.

Doelen 36, 4813 GR Breda

secretariaat@dedobbelsesteen.info

www.dedobbelsesteen.info

bank: NL93 RABO 0175 2374 17

KvK: 56580096