



Consortiummeeting Living Lab Hybride Wonen

Financieel Basismodel

13 februari 2025

Inhoudstafel

1. Situering van de opdracht
2. Assumpties coöperanten
3. Financieel basismodel
4. Project assumpties basismodel

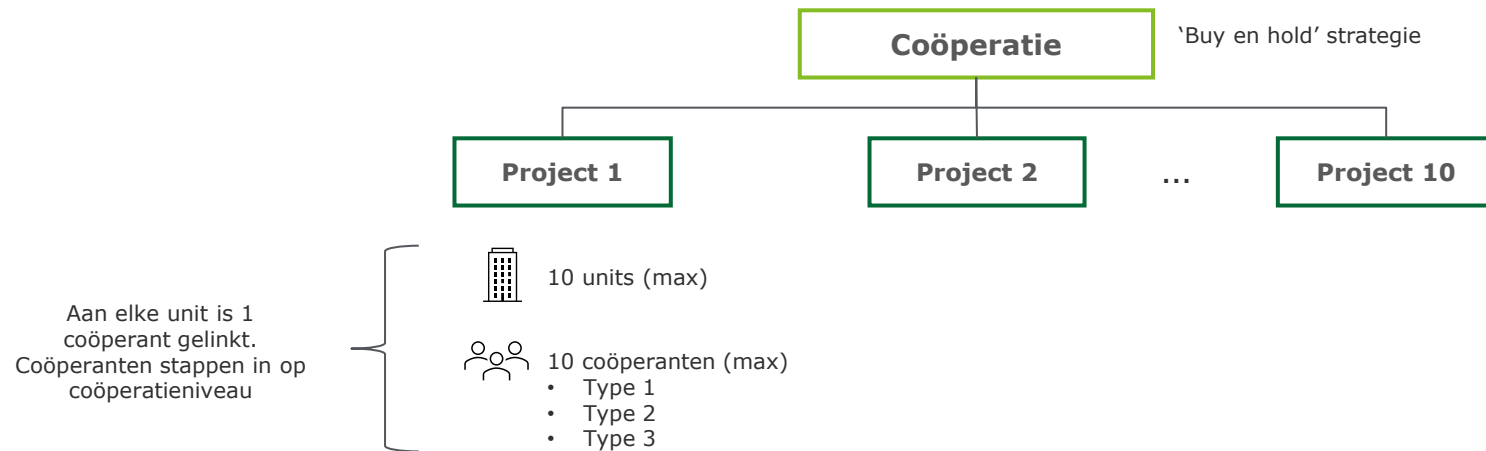
1. Situering van de opdracht

Doelstellingen & opbouw

1. Doelstellingen

- Basismodel, in lijn met de theoretische blauwdruk
- Inzicht verschaffen in de impact van bepaalde sleutelparameters en aannames die de haalbaarheid hybride wonen concept definiëren
 - Drie niveaus: (1) Coöperatie, (2) Coöperant, (3) Externe investeerder
- Werkbaar financieel model dat hybride wonen schaalbaar maakt: evenwicht dient gevonden te worden tussen het rendement van alle partijen

2. Opbouw financieel basismodel



2. Assumpties coöperanten

Types coöperanten

	Coöperant type 1	Coöperant type 2	Coöperant type 3	Assumpties
				
Instapaandeel	Ja	Ja	Ja	Instapaandeel is voor iedere coöperant, ongeacht het project, gelijk. Elke coöperant verwerft 1 instapaandeel.
Initiële inbreng	Ja	Neen	Neen	De initiële inbreng vindt plaats bij instap en is een % van de acquisitiewaarde van de unit die door de coöperant type 1 wordt betrokken.
Kapitaalopbouw	Neen	Ja	Neen	De kapitaalopbouw vindt plaats over een periode van x jaar en is een % van de acquisitiewaarde van de unit die door de coöperant type 2 wordt betrokken.
Huur berekening	Markthuur verminderd met % initiële inbreng	Markthuur verminderd met % kapitaalopbouw	Markthuur	
Huurskorting	Ja	Ja	Ja	Eens voldoende cash wordt gegenereerd in de coöperatie en na terugbetaling externe investeerder, wordt een huurskorting gealloceerd over alle types coöperanten.

3. Financieel basismodel (1/2)

1. Algemeen	Input parameters	Model assumptions
Algemene parameters	• <i>Indexatie</i> • <i>Timing</i>	- <i>Indexatieparameters voor huur, OPEX, CAPEX, Erfpachtcanon, Marktwaaarde grond & gebouwen;</i> - <i>Model loopt momenteel over een periode van 99j, acquisitie- & startdatum huur kunnen worden ingegeven per project;</i>
2. Projectparameters		
Project parameters	• <i>Programma (cfr. # units, typologieën, oppervlaktes,...)</i>	- <i>Max. 10 projecten;</i> - <i>Max. 10 units/project;</i> - <i>4 verschillende typologieën (cfr. Studio, 1-slpk, 2-slpk, 3-slpk);</i>
3. Aankoop grond/gebouw		
Aankoopstructuur	• <i>Asset deal</i> • <i>Switch: Volle eigendom/erfpacht</i> • <i>Aankoopwaarde grond/gebouw (incl. onderverdeling RR/BTW, notariskosten, grond-/gebouwswaarde)</i> • <i>Termijn erfpacht</i> • <i>Canonwaarde erfpacht</i> • <i>Subsidie aankoop</i>	- <i>Erfpacht enkel van toepassing op de grond;</i> - <i>Per typologie (cfr. studio, 1-slpk, 2-slpk, 3-slpk) wordt netto acquisitiewaarde ingegeven waarop grond/gebouw split + transactiekosten worden berekend;</i> - <i>3 opties canonwaarde: 1. Eenmalige symbolische canon, 2. Periodieke symbolische canon, 3. Periodieke redelijke canon;</i> - <i>Overheidssubsidie bij aankoop grond & gebouw;</i>
4. Financiering		
Eigen vermogen	• <i>Instapaandeel</i> • <i>Initiële eigen inbreng coöperanten (cfr. Type 1)</i> • <i>Kapitaalopbouw coöperanten (cfr. Type 2)</i> • <i>Externe investeerder</i>	- <i>Waarde instapaandeel = €1.000;</i> - <i>Inputparameter (%) berekend op de bruto acquisitiewaarde van de unit die de coöperant bezet;</i> - <i>Inputparameter (%) berekend op de bruto acquisitiewaarde van de unit die de coöperant bezet met een periodieke opbouw gedurende de opbouwtermijn;</i> - <i>Resterende cash nood wordt integraal opgevangen door de externe investeerder, terugbetalingen gebeuren via kapitaalverminderingen slechts na aflossing krediet;</i>

3. Financieel basismodel (2/2)

4. Financiering		Input parameters	Model assumptions
Vreemd vermogen		- Bankfinanciering - LTV - Type krediet (bullet/amortizing) - Termijn - Interestvoet (cfr. vast/variabel) - Aandeelhouderslening	- Bankfinanciering heeft betrekking op de acquisitie en indien tijdens een latere periode een financieringsnood ontstaat (cfr. roll-over krediet); - Momenteel wordt voor de eerste analyses uitgegaan van een 50-50% bullet/amortiserend krediet op 20j met een vaste interestvoet; - Deel van de kapitaalbreng externe investeerder wordt als aandeelhouderslening beschouwd waarop interesten verschuldigd zijn;
5. Exploitatie			
Operationele parameters		- Huurniveau - Huurskorting - OPEX - CAPEX	- Huurniveau kan bepaald worden per type unit per project; - Huurskorting wordt verschaft indien (1) Externe investeerder is terugbetaald, (2) Voldoende cash aanwezig is in de coöperatie (cfr. min. cash buffer €250.000); - OPEX wordt berekend als % op huurinkomsten, momenteel worden deze kosten 100% gerecupereerd bij de coöperanten; - CAPEX wordt uitgevoerd elke 10j waarbij een €/m² CAPEX budget kan worden ingegeven;
6. Exit			
Exit structuur		- Coöperant - Externe investeerder	Drie vaste uitstapmomenten worden bepaald om de verkoopwaarde van de aandelen te berekenen, deze verkoopwaarde wordt bepaald a.d.h.v. formule: Verkoopwaarde aandelen = NAV + Marktwaaarde activa – Boekwaarde activa – Fiscale latentie
7. Fiscaliteit			
Fiscale parameters		- Vennootschapsbelasting - Registratierechten - BTW - Onroerende voorheffing	

4. Project parameters basismodel

Voorbeeld projecten

	Gent: 'Romain'	Antwerpen: 'Woonerf de Byle'	Brussel: 'Unique'
			
Programma			
• 1 - slaapkamer appartement • 2 - slaapkamer appartement • 3 - slaapkamer appartement	• 3 x 65m² • 5 x 96m² • 2 x 118m²	• 3 x 80m² • 5 x 102m² • 2 x 126m²	• 3 x 65m² • 5 x 89m² • 2 x 117m²
Acquisitieprijs (netto)*			
• 1 - slaapkamer appartement • 2 - slaapkamer appartement • 3 - slaapkamer appartement	• €251.000 • €276.000 • €325.000	• €265.000 • €320.000 • €395.000	• €278.000 • €353.000 • €460.000
Huur (basis)**			
• 1 - slaapkamer appartement • 2 - slaapkamer appartement • 3 - slaapkamer appartement	• €1.050/maand • €1.200/maand • €1.380/maand	• €1.100/maand • €1.350/maand • €1.650/maand	• €1.180/maand • €1.500/maand • €1.960/maand



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax and legal, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 225,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte Network”) is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.