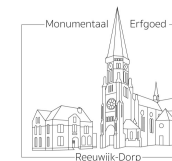


*Erfgoed verbindt.....*



# BEDRIJFSPLAN THUIS REEUWIJK- DORP

APPARTEMENTEN, MONUMENTAAL DUURZAAM  
&  
GEMEENSCHAPPELIJK

Versie december 2023



*Erfgoed verbindt.....*

## VOORWOORD

Het monumentale klooster van Reeuwijk-Dorp is in februari 2022 aangekocht door de stichting Monumentaal Erfgoed Reeuwijk. De stichting is door enkele dorpsbewoners opgericht en heeft als doel om monumentaal erfgoed in Reeuwijk-Dorp **namens en ten behoeve** van de lokale Reeuwijkse gemeenschap te verwerven, beheren en in te zetten, onder het motto: **het verleden een toekomst geven**.

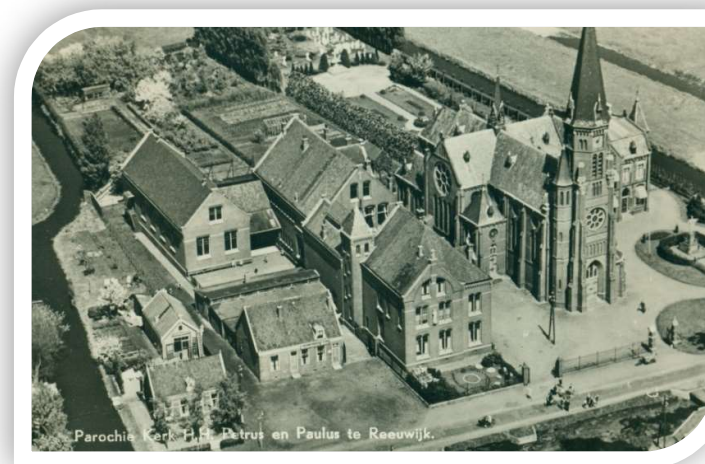
Afgeleid van het concept van Thuishuis wordt het klooster ingericht als een kleinschalige woonvorm voor ouderen. Het pand wordt daarvoor intern aangepast en 'verduurzaamd'.

In dit bedrijfsplan wordt het plan verder onderbouwd, de investeringen benoemd en de exploitatieopzet en perspectieven uiteengezet. Ook wordt ingegaan op de organisatorische vormgeving. Hiermee wordt aan geïnteresseerden en belanghebbenden inzicht gegeven in de financieel economische kant van het project.

## HET MONUMENTALE ENSEMBLE

Het klooster is onderdeel van een monumentaal 'ensemble'. Het is een rijksmonument, tot stand gebracht vanuit de lokale gemeenschap (de voormalige dorpsparochie Petrus-Paulus). Op de school, gymzaal en klooster na is het nog steeds in gebruik/eigendom van de opvolger van die parochie (nu sint Jan de Doper-parochie van de regio Gouda). Buiten de gebouwen omvat het complex ook een (nog in gebruik zijnde) begraafplaats, pastorieterrein, voorterrein met monumentaal religieus beeld en een perceel grasland en moestuin.

Rond 1880 is het kerkgebouw en pastorie gebouwd. Begin 20<sup>e</sup> eeuw volgden het klooster en de school met gymzaal. De gymzaal is in de jaren zeventig van de 20<sup>e</sup> eeuw verkocht en is nu een partycenter. De school is, toen deze buitengebruik kwam, ook verkocht. Daar woont nu een gezin. Het klooster is jarenlang verhuurd geweest, eerst aan een gezin met drukkerij aan huis, later aan een IT-bedrijf. Het klooster staat sinds 2017 leeg. Het hele complex vormt het hart van Reeuwijk-dorp en aanliggende buurtschappen en het is beeldbepalend voor het dorp en omgeving.



## HERBESTEMMEN IN HET BELANG VAN DE LOKALE GEMEENSCHAP

In Reeuwijk-Dorp is er voor senioren vrijwel geen, bij hun levensfase passende, woonruimte. Wanneer zij kleiner en/of levensloopbestendig willen gaan wonen, is verhuizen naar een van de omliggende dorpen onvermijdelijk. Daarmee verliezen zij in veel gevallen hun sociale netwerk.

Mede gelet op het karakter van het gebouw is ingezet op ouderenhuisvesting. Dit sluit ook aan bij de (oplossing van) de problemen in de woningmarkt. Via passende woonruimten voor senioren komen een aantal verhuisbewegingen tot stand, die uiteindelijk voor alle generaties kansen genereren.

## THUISHUIS

Ongeveer een-derde van de Nederlanders van 18 jaar en ouder voelt zich wel eens eenzaam. Onder ouderen komt eenzaamheid vaker voor. Met het wegvallen van de partner en/of het overlijden van vrienden en kennissen, dunt het contactennetwerk van de oudere mens uit, en dat kan tot vereenzaming leiden. Vereenzaming wordt wel de ergste kwaal genoemd waarmee je in je leven kan worden geconfronteerd. Het is een proces dat als een negatieve spiraal kan worden beschreven: steeds minder 'aankunnen', regieverlies over je leven - een spiraal die doorzet met (toenemende) klachten over de gezondheid, zowel geestelijk als lichamelijk. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat wanneer mensen tijdig uit hun isolement worden gehaald en worden geactiveerd tot deelname aan sociale activiteiten, het moment van de daadwerkelijke behoefte aan zorg kan worden uitgesteld.

De gemeentelijke overheid streeft naar integratie van kwetsbare en afhankelijke groepen in de lokale samenleving. Alleenstaande ouderen die niet alleen willen wonen en/of die (dreigen te) vereenzamen vormen een van deze groepen. De gemeente wil deze integratie bereiken door mensen te stimuleren om zich in te zetten voor elkaar en voor de buurt of de wijk waarin ze wonen. De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) stimuleert projecten waarin voor ouderen wonen, zorg en welzijn meer en beter geïntegreerd zijn, en die werken vanuit de visie: *'professionele zorg- en dienstverleners ondersteunen mantelzorgers /vrijwilligers'*.

Het Thuishuisproject<sup>1</sup> in Reeuwijk-Dorp, bestaat uit een drietal onderdelen.

- Het Thuishuis: de kleinschalige zelfstandige woonvorm voor senioren in hun eigen buurt of wijk.
- De ontmoetingsruimte, waar senioren vanuit de lokale gemeenschap elkaar kunnen ontmoeten.
- Het thuisbezoek, een verzamelnaam van activiteiten, waarin vrijwilligers actief zijn voor alleenstaande ouderen, uit de lokale gemeenschap, al dan niet wonend in het thuishuis.

Het **thuishuis** Reeuwijk-Dorp heeft één voordeur en één achterdeur en zó opgezet en ingericht, dat de bewoners maximaal worden uitgenodigd om elkaar te ontmoeten. In het Thuishuis kunnen ouderen hun laatste levensfase doorbrengen: uitgangspunt is dat de bewoners voor de laatste maal zijn verhuisd, en dus in het Thuishuis blijven wonen.

<sup>1</sup> Er bestaan in Nederland al zo'n achttal thuishuizen. zie [www.thuisinwelzijn.org](http://www.thuisinwelzijn.org)

De bewoners hebben er elk hun eigen (zelfstandige) woonruimte (ongeveer 40 - 60 m<sup>2</sup>): woonkamer, slaapkamer, pantry en badkamer/toilet. Zij richten deze ruimte naar eigen smaak en behoeften in. Met elkaar delen de bewoners de huiskamer, de keuken, de hobby-ruimte, de kelder voor wasmachine en droger, de logeerruimte, en de (voor-) tuin. Bij het Thuishuis is tevens een parkeervoorziening met buitenberging en activiteitenruimte. Ten aanzien van beperkingen geldt het uitgangspunt: 'Wat *thuis* kan, kan zeker ook in het *Thuishuis*'. (naarmate mensen meer lichamelijke aandoeningen hebben, zijn zij vaker [zeer] eenzaam).

Het Thuishuis Reeuwijk-Dorp is bestemd voor mensen met **'wortels' in Reeuwijk**. Het Klooster heeft acht unieke appartementen. De samenstelling van de eerste groep bewoners wordt verzorgd door de organisatie Thuis in Welzijn. Bij het vacant komen van een woning spelen de overige bewoners van het Thuishuis een sleutelrol in de keuze van nieuwe medebewoners.

Het Klooster voldoet aan de eisen van levensloopbestendige ouderenhuisvesting.

## DE UITDAGING: HET VERLEDEN EEN TOEKOMST GEVEN.

Het realiseren van een Thuishuis in het klooster vraagt om aanpassingen. In de kern wordt de oorspronkelijke woonfunctie weer teruggebracht, in een eigentijdse jas. Verduurzaming is, naast de herinrichting, de grootste uitdaging. Het opnieuw benutten van een bestaand gebouw is op zichzelf een enorme duurzaamheidswinst.

Aan het exterieur en hoofdconstructie van het gebouw hoeft geen ingrijpende wijziging of onderhoud plaats te vinden. Het gebouw heeft jaren geleden omvangrijk constructief onderhoud ondergaan. De bouwkundige aanpassingen op hoofdlijnen zijn:

- Herinrichten: verwijderen van enkele binnenmuren en nieuwe scheidingswanden plaatsen. In de appartementen worden een douche, toilet en wastafel en een pantry ingebouwd.
- Isoleren: De buitenmuren worden aan de binnenzijde voorzien van een isolerende schil van 18 cm dikte. Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd en de vloer van de begane grond (nu een houten vloer) wordt vervangen door een betonnen systeemvloer, die aan de onderzijde is geïsoleerd. In het hele gebouw wordt vloerverwarming aangebracht.

## Erfgoed verbindt.....



**Het Klooster**  
REEUWIJK



- Verduurzamen: Warmtepompen (9 stuks) betrekken hun warmte uit de ondergrond. Daartoe worden er vijf bronnen geslagen tot een diepte van meer dan 200 meter. Zij 'krikken' de temperatuur op, waarna het naar de afleversets wordt gevoerd. Alle gebruiksruidten worden voorzien van een eigen warmtemeter en warmtepomp.
- Er komt een centraal ventilatiesysteem met warmteterugwinning.
- Bijzonder en inhakend op de ervaringen bij andere huishuizen, is dat op het kloosterplein een ontmoetingsruimte wordt gerealiseerd (de serre), die (mede) een inloop/buurthuisfunctie krijgt voor ouderen uit de lokale gemeenschap, die niet in het huishuis wonen.
- De toegankelijkheid wordt aangepast aan de eisen van de tijd (lift, nood- en een rolstoel in-/uitgang en MIVA-toilet).
- Samenhangend met het gebruikconcept van een Thuishuis wordt een gemeenschappelijke keuken en woonkamer en logeerkamer gemaakt.
- In de kelder worden voor gezamenlijk gebruik wasmachines en drogers opgesteld.
- Ten behoeve van de gebruikers van het klooster wordt een buitenberging/activiteitsruimte en parking gerealiseerd achter de kerk en voormalige school. Op de buitenberging en carport worden ongeveer 86 zonnepanelen aangebracht ten behoeve van de energievoorziening.
- Het pand zal, na aanpassingen, voldoen aan de eisen voor energielabel A/A+.

### AANPAK.

De stichting zet zich in om de lokale gemeenschap intensief te betrekken bij de ontwikkelingen van het klooster. Om het verleden een toekomst te geven helpt het als de lokale gemeenschap zich medeverantwoordelijk voelt (moreel en financieel eigenaar) voor de toekomst. Dat houdt ook in dat gesteund wordt op vrijwilligers. De oorspronkelijke initiatiefgroep van 8 personen is versterkt tot ca 25 personen, die samen het project realiseren. Een 100-tal huishoudens uit de lokale gemeenschap dragen het project, door vrijwilligerswerk of financieel.

De wens om lokale aannemers het project te laten uitvoeren is gerealiseerd. Er is een combinatie van twee aannemingsbedrijven bereid gevonden om via een bouwteam-aanpak open en transparant het bouwplan uit te werken en begroten. Dorpsklooster VOF bestaat uit Vergeer Bouw BV en P. Heemskerk aannemingsbedrijf BV.

Voor de installatieactiviteiten zijn bedrijven gevonden, die regionaal opereren. De warmte en ventilatie installaties worden gerealiseerd door IMPRO-techniek bv (Utrecht), sanitair door Plomp installatietechniek bv uit Woerden en de Elektrische installaties door Bijlsma en Kastelein (Woerden). De begeleiding van het project is opgedragen aan Van Vliet Bouwmanagement bv.

Architect is Walraad bv, een bureau, gespecialiseerd in projecten met (rijks-)monumenten en al decennia betrokken en bekend bij het complex op Reeuwijk-dorp. Energieadvies wordt geleverd door Intotrend bv

De planning is dat de verbouwing plaatsvindt tussen medio 2023 en medio 2024. Betrokken partijen hebben zich daarop gecommitteerd.

---

### TOEKOMSTIG BEHEER

Het beheer van het klooster zal worden uitbesteed aan een beheersorganisatie. Daarmee wordt professionaliteit geborgd.

## ORGANISATIE

Het project heeft een organisatie met meerdere stichtingen, die samen het thuishuisproject mogelijk maken.

1. De stichting Monumentaal Erfgoed Reeuwijk is de eigenaar van het onroerende goed en gaat dat verhuren aan de doelgroep.
2. De stichting Vrienden van Thuis Reeuwijk-Dorp verstrekt leningen aan de stichting Monumentaal erfgoed Reeuwijk, die 'gefund' zijn vanuit de lokale gemeenschap met als zekerheid een recht op tweede hypotheek op het pand.
3. De stichting Thuishuis Reeuwijk 'organiseert' het Thuishuisproject. De samenstelling van de eerste bewonersgroep is daarbij belangrijk evenals het opzetten van een vrijwilligersorganisatie, die het thuisbezoek en begeleiding van het Thuishuis op zich gaat nemen. Omdat deze stichting de ANBI-status heeft worden donaties vanuit (onder meer) de lokale gemeenschap aan deze stichting gedaan. Daarmee subsidieert de stichting Thuishuis de onderdelen van verbouwing en herinrichting, die betrekking hebben op het thuishuisconcept in het gebouw (algemene en gemeenschappelijke ruimten en inrichting daarvan), een en ander in overeenstemming met de statuten van de Thuishuisstichting.

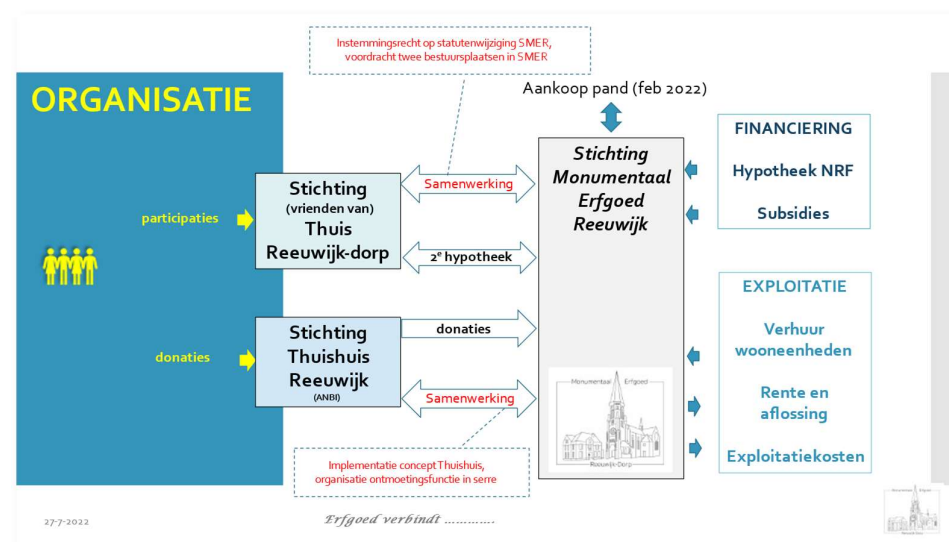
Twee overeenkomsten verbinden deze stichtingen, naast de financiële verbanden.

De samenwerkingsovereenkomst tussen de stichting MER en de 'Vriendenstichting', waarin wordt geregeld dat

1. de SMER de instandhoudingskosten van de vriendenstichting (kosten betalingsverkeer en evt. verzekeringen) zal vergoeden.
2. de vriendenstichting kandidaten voor twee bestuursplaatsen voordraagt in het bestuur van de SMER en
3. de jaarstukken van de SMER ter advisering krijgt voorgelegd.
4. de vriendenstichting eventueel noodzakelijke (aanvullende of toekomstige) financiële inbreng (in de vorm van leningen binnen de gevestigde (tweede-) hypothecaire zekerheid) vanuit de (lokale-) gemeenschap ten behoeve van de SMER zal organiseren.

De samenwerkingsovereenkomst tussen de SMER en de stichting Thuishuis Reeuwijk legt de verhoudingen vast tussen de activiteiten van de stichting Thuishuis en de SMER als verhuurder van het thuishuis, de verhouding tussen verhuurder (SMER) en gebruiker

(stichting Thuishuis) de procedure rond het werven van huurders onder de doelgroep en de financiering van de thuishuis-onderdelen in het klooster.



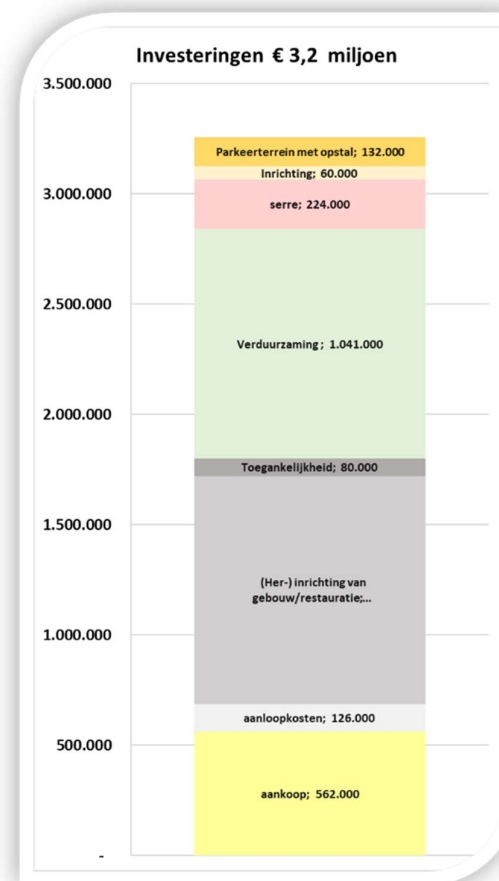
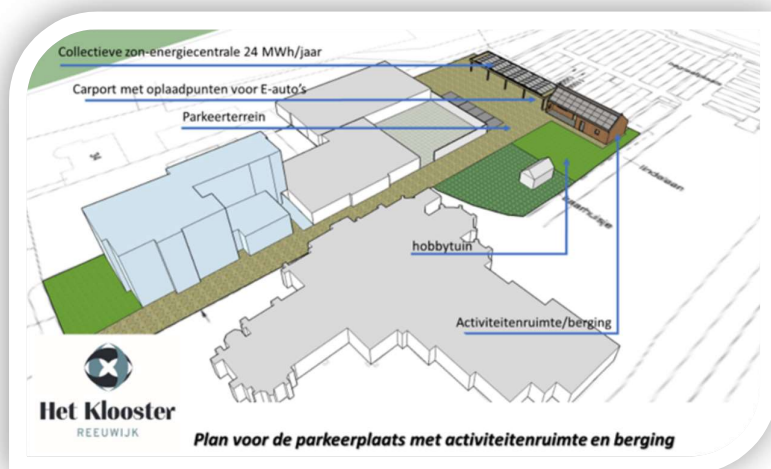
*Erfgoed verbindt.....*

## INVESTERINGEN

De investeringen belopen, inclusief BTW, € 3,2 miljoen en zijn opgebouwd uit verschillende posten, zoals aangegeven in figuur investeringen. Naast aankoop en (her-) inrichting wordt fors geïnvesteerd in het verduurzamen van het gebouw.

Naast de aanpassing van het bestaande gebouw wordt een nieuwe hoofdingang, een serre en een parkeerterrein met buitenberging annex hobbyruimte, -tuin gerealiseerd.

Het gebouw wordt voorzien van een PVC-vloer en gordijnen, die verrekend worden met de huurder.





## FINANCIERING

De financiering van Thuis Reeuwijk-Dorp is opgebouwd uit drie onderdelen, samen een bedrag van € 3,2 miljoen. De onderdelen zijn subsidies, lokale inbreng en leningen van het nationaal Restauratiefonds.

## SUBSIDIES.

### 1 PROVINCIALE SUBSIDIE VOOR TOEGANKELIJKHEID EN DUURZAAMHEID RIJKSMONUMENTEN.

Deze subsidie is in juni 2022 aangevraagd voor € 100.000 euro (10% van de investeringen in duurzaamheid en toegankelijkheid door het subsidiemaximum van ca € 100.000, pp 2022). Deze is op 21 december 2022 toegekend.

### 2 DUMAVA (RVO)

Via deze regeling kan 30% van de kosten voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed worden verkregen. Voor Thuis Reeuwijk-Dorp gaat het om een bedrag van € 283.800, -. Deze subsidie is per 2 februari 2023 toegekend.

### 3 PROVINCIALE SUBSIDIE OUDERENHUISVESTING

Deze subsidie is in 2021 voor het project aangevraagd door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bij de provincie en is eind 2021 ook gehonoreerd voor een bedrag van € 40.000.

### 4 RABOBANK.

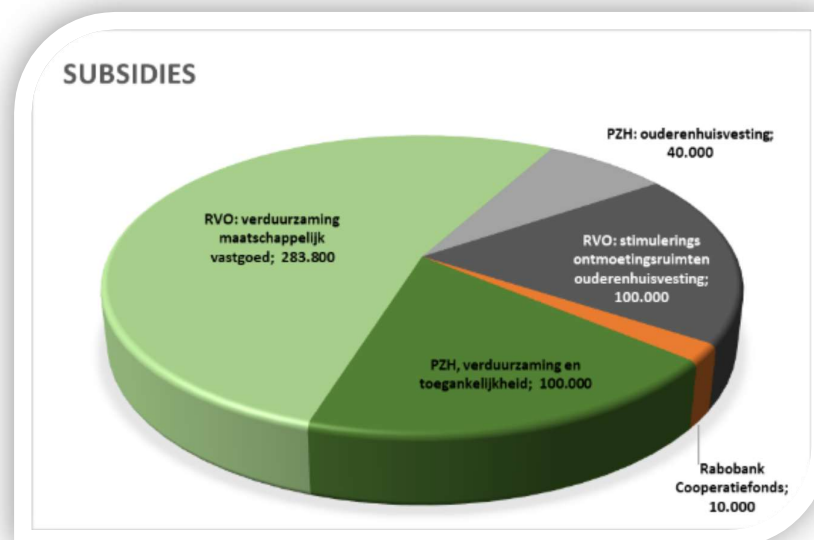
Het Rabo-regiofonds heeft in december 2022 een bijdrage betaald van € 10.000.

### 5 STIMULERINGSREGELING ONTMOETINGSRUIMTEN OUDERENHUISVESTING

Op 16 januari 2023 is een subsidie aangevraagd van € 100.000, -. En in april 2023 door de Rijksdienst voor ondernemend Nederland toegekend. Voorwaarde is wel dat

tenminste 75% van de te verhuren appartementen geen huur mogen hebben hoger dan de middenhuur.

Het totaal aan subsidie inkomsten is € 533.800.



## LOKALE INBRENG.

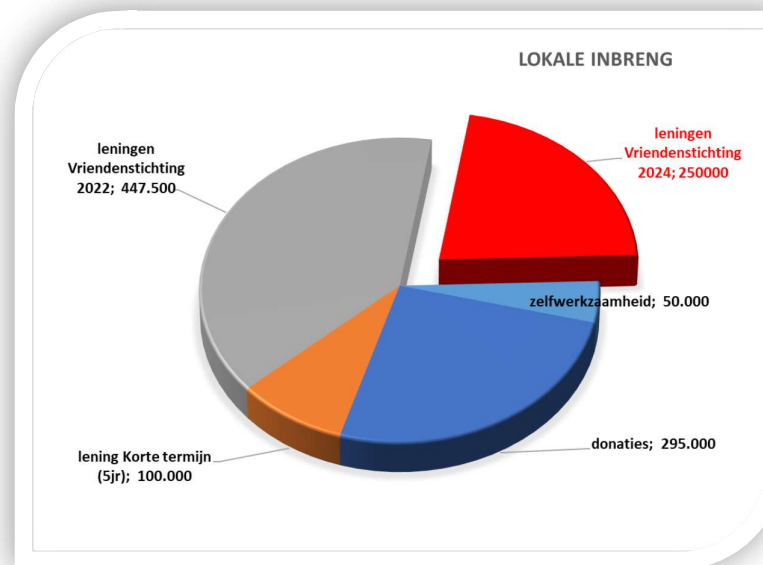
Sinds begin 2020 is de lokale gemeenschap betrokken bij het project. Niet alleen zijn veel vrijwilligers actief, ook is een beroep gedaan op financiële inbreng om het project te laten slagen. Vanaf het derde kwartaal van 2021 is de mogelijkheid geboden voor inwoners en bedrijven om financieel bij te dragen aan het project. Dit heeft een grote inbreng tot gevolg gehad.

1. Reesvelt CV heeft € 200.000 beschikbaar gesteld
2. Een lokale ondernemer heeft een overbruggingslening van € 100.000 beschikbaar gesteld voor een periode van 5 jaar.
3. De lokale ondernemersvereniging (Vort) heeft een subsidie van € 25.000 euro toegezegd en deels al ontvangen.
4. Er is voor een bedrag van bijna € 70.000 aan donaties toegezegd en deels al ontvangen.
5. De stichting Vrienden van Thuis Reeuwijk-Dorp
  - a. verstrekte een hypothecaire lening (achtergesteld bij de eerste hypotheek) van € 189.000, die 20 jaar loopt tegen 2,2% rente. Deze lening is op 1 juli 2022 verstrekt. De eerste rentebetaling is juni 2024.
  - b. verstrekte een hypothecaire lening (achtergesteld bij de eerste hypotheek) van € 238.500, die 10 jaar loopt tegen 1,5 % rente. Deze lening is op 1 juli 2022 verstrekt. De eerste rentebetaling is juni 2024.
  - c. spant zich in om een hypothecaire lening van € 250.000 te kunnen verstrekken voor de aankoop van het parkeerterrein en de bouw van de opstallen daarop, voor de inrichting (stoffering) van het gebouw en om onvoorziene kosten (kosten beroepsprocedure en onvoorziene asbestsanering te kunnen betalen.

De hypothecaire leningen door stichting vrienden van Thuis Reeuwijk-Dorp hebben de volgende rente afspraken:

| looptijd | Rente (%)<br>per jaar achteraf | bonusregeling   |
|----------|--------------------------------|---|
| 5 jaar   | 1,3                            | Op de datum van aflossing wordt een bonus uitgekeerd (een percentage van de totaal over de desbetreffende looptijd vergoede rente). |
| 10 jaar  | 1,5                            |   |
| 15 jaar  | 2,0                            | Tenzij zich onvoorziene (macro-economische) omstandigheden voordoen is dat percentage 100   |
| 20 jaar  | 2,2                            |   |

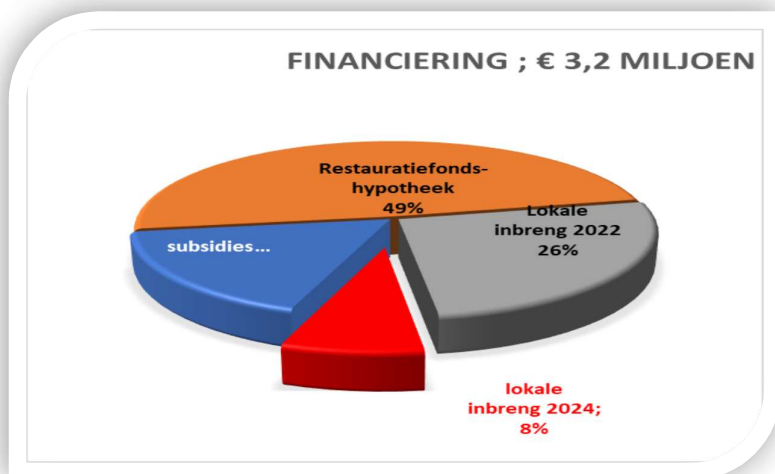
Een groot deel van de uit te voeren (sloop-) werkzaamheden is door vrijwilligers uitgevoerd alsmede constructieadviezen en projectmanagement bouw zijn om niet gedaan vanuit de lokale gemeenschap. De totale lokale inbreng is daarmee € 1,1 miljoen.





## FINANCIERING DOOR HET NATIONAAL RESTAURATIEFONDS.

Het Nationaal Restauratiefonds heeft een (eerste-) hypotheek verstrekt. Het Nationaal Restauratiefonds is een stichting, in 1985 opgericht door de rijksoverheid om, naast de subsidies ook laagrentende leningen te gaan verstrekken voor de restauratie van rijksmonumenten. Naderhand is het werkterrein verbreed (ook gemeentelijke monumenten) en verdiept (naast restauratie ook verduurzaming). Het fonds verstrekt ook, naast hypotheekleningen voor restauratie/verduurzaming, ook marktconforme hypotheekleningen voor de overige investeringen in monumenten (aankoop/inrichting etc.). Het fonds heeft een marktconforme lening verstrekt voor de aankoop van het pand in 2022 voor een bedrag van € 250.000 (2,1% voor tien jaar rentevast). Voor de verduurzaming en restauratie van het pand is de (annuïtaire) duurzame monumentenlening beschikbaar vanuit het Restauratiefonds van € 1.150.000 en een aanvullende monumentenhypotheek van € 180.000.



De totale financiering (inclusief de nog te werven middelen in 2024) is voldoende voor alle investeringen.

## EXPLOITATIE.

Het bedrijfsmodel is het verhuren van appartementen met daarbij horende voorzieningen en diensten. De belastingdienst heeft besloten dat de stichting zowel niet Btw-plichtig als vennootschapsbelasting plichtig is.

## VERHUUR VAN APPARTEMENTEN.

De verhuurwaarde van de appartementen is gebaseerd op de (huurwaarde-) waarderingssystematiek van de huurcommissie/woonbond. Deze systematiek waardeert een appartement op basis van de grootte van een appartement, het voorzieningenniveau, de energie-efficiency, de onroerende-zaak-waarde en het (monumentale) karakter. De stichting wenst echter de huurprijzen te dempen om het Thuishuis breed bereikbaar te houden voor ouderen uit de Reeuwijkse gemeenschap. De verhuurprijs is vooralsnog aangehouden op de huurprijzen volgens de voornoemde tabel van de rijksoverheid, waarbij voor 3 appartementen een reductie is toegepast tot de huidige liberalisatiegrens (143 punten).

Er is uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse huurstijging van 2,5%.

Er is een correctie voor leegstand toegepast van 1%.

De totale huromzet per jaar is over de eerste 5 jaar gemiddeld € 110.000/jaar.

| KOSTEN VOOR BEWONING PER APPARTEMENT OP MAANDBASIS PP 2023 in Euro | HUURPRIJZEN HET KLOOSTER | doorberekeningen verwarming & warmwater (Progr.) |    |
|--|--------------------------|--|----|
| APPARTEMENT 26 A   | 1.250                    | 202  | 83 |
| APPARTEMENT 26 B   | 1.000                    | 176  | 71 |
| APPARTEMENT 26 C   | 830                      | 179  | 60 |
| APPARTEMENT 26 D   | 1.200                    | 192  | 80 |
| APPARTEMENT 26 E   | 1.100                    | 186  | 73 |
| APPARTEMENT 26 F   | 1.100                    | 175  | 73 |
| APPARTEMENT 26 G   | 830                      | 171  | 76 |
| APPARTEMENT 26 H   | 830                      | 174  | 70 |

## DOORBEREKENINGEN.

In het Thuishuis worden enkele voorzieningen gedeeld. De kosten hiervan worden gelijkmatig doorberekend aan de bewoners. De kosten van de vloerbedekking en gordijnen worden ook doorberekend. Deze verschillen per appartement, afhankelijk van het raam- en vloeroppervlakte. De doorberekeningen naar de huurders voor deze voorzieningen zijn € 16.000 per jaar

## WARMTELEVERING

Het gebouw wordt verwarmd door bodemenergie. De uit de bodem gehaalde warmte wordt door de verhuurder verdeeld over de warmtepompen bij de appartementen. Daar wordt de temperatuur opgehoogd en naar de appartementen gevoerd. Het stroomverbruik van de warmtepomp is voor rekening van de bewoner. De geleverde warmte tot de warmtepomp wordt in de rekening gebracht door de verhuurder aan de bewoner. Via de service kosten wordt de warmtelevering aan de algemene ruimten verrekend.

Bij de door ACM vastgestelde maximale tarieven (tariefplafond 2023) voor warmtelevering is de omzet uit warmtelevering jaarlijks ca € 5000,-, gebaseerd op prijzen 2023.

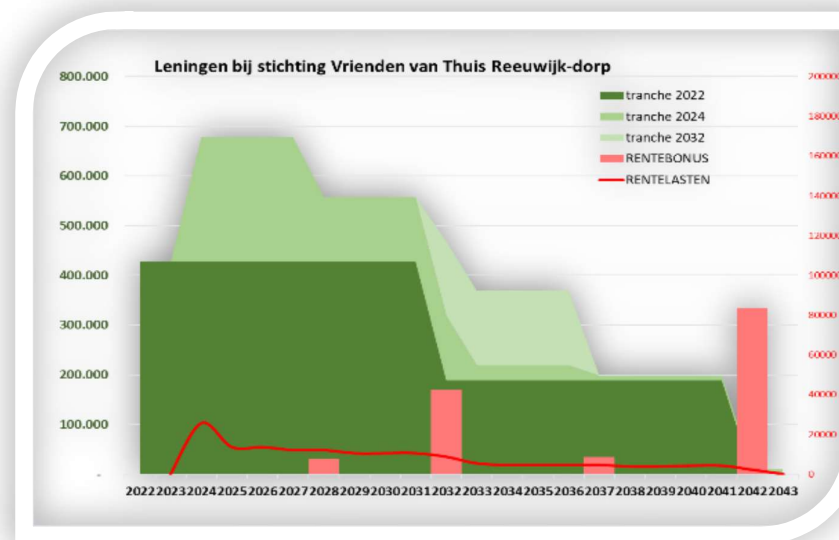
## EXPLOITATIEKOSTEN

De exploitatiekosten bestaan uit:

1. Beheer: dit zal worden uitbesteed aan een vastgoedbeheerder. De kosten daarvoor zijn normaliter 4 tot 5 % van de huursom. Een offerte van een lokale partij ligt hiermee in lijn.
2. Onderhoudskosten. De onderhoudskosten zijn aangehouden op € 4 per m2 BVO. Onderhoud zal plaatsvinden op basis van een meerjarig voortschrijdend onderhoudsplan. Er gaat voor groter onderhoud gebruik gemaakt worden van subsidieregelingen voor cultureel erfgoed van de rijksoverheid. Hiermee is geen rekening gehouden in de exploitatiebegroting.
3. De organisatiekosten betreffen bank- en IT-kosten, geraamd op ca 600 € per jaar.
4. Verzekeringen. De kosten ervan zijn € 2.500,- per jaar.

De totale exploitatiekosten gaan een bedrag belopen van € 13.000 per jaar, te indexeren met 2% per jaar.

## FINANCIERINGSLASTEN.



De lokale financieringen hebben het karakter van een bullit-lening. Aflossing vindt plaats aan het einde van de lening periode. Dan wordt ook de rente-bonus uitgekeerd. De lokale leningen zijn in tranches verstrekt. De eerste tranche is verstrekt per 1 juli 2022, de tweede tranche per 1 januari 2024. Het is waarschijnlijk dat, bij aflossing van de eerste 10-jaarsleningen uit de eerste tranche, een gedeeltelijke herfinanciering moet plaatsvinden. Dat is dan nodig voor een periode van 5 jaar. In nevenstaande grafiek zijn de lokale leningen in de tijd weergegeven.

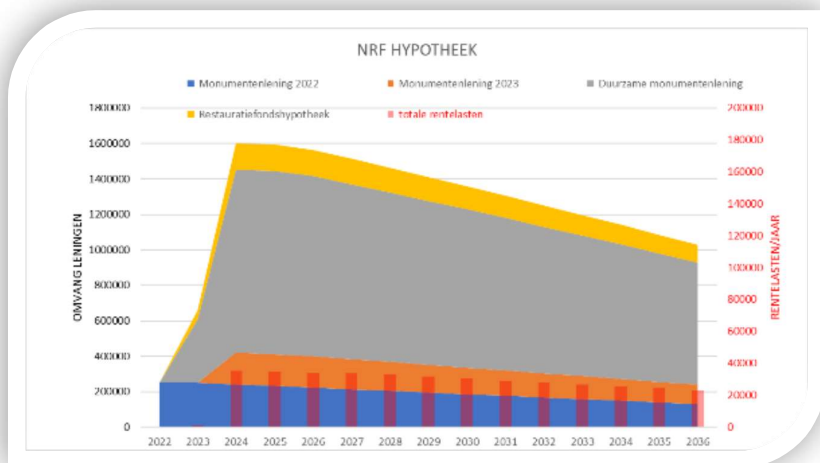
*Erfgoed verbindt.....*



**Het Klooster**  
REEUWIJK

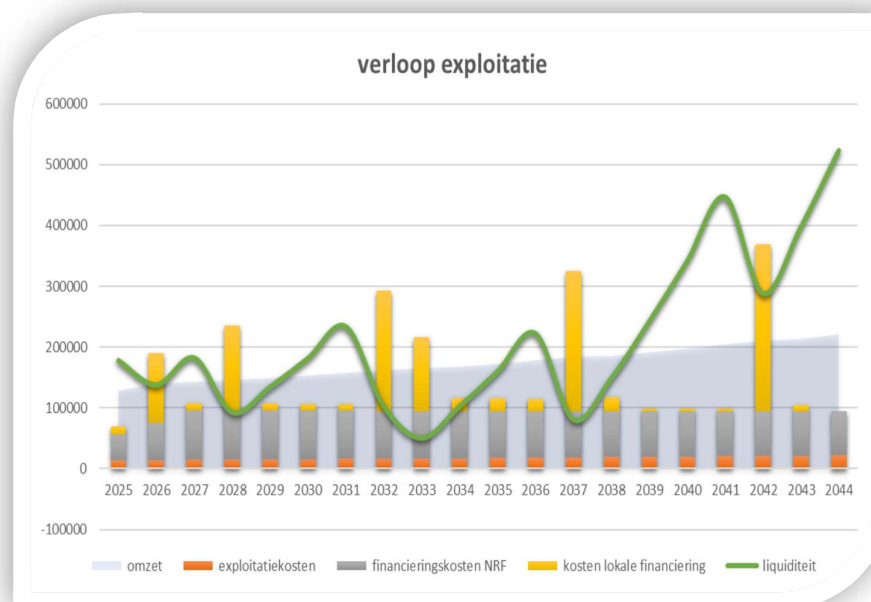


De leningen van het Nationaal Restauratiefonds hebben een looptijd van 30 jaar en worden annuïtair (70%) of lineair (30%) afgelost. De jaarlijkse lasten van deze leningen nemen geleidelijk af in de tijd. De rentelasten van de leningen van het NRF hebben in 2024 een omvang van ca € 35.000 per jaar. Daarna nemen deze af.



## EXPLOITATIEPERSPECTIEVEN

De omzet van het klooster dekt de kosten van de exploitatie en financieringskosten. In onderstaande grafiek zijn opbrengsten en kosten inzichtelijk gemaakt. In 2032 en 2033 wordt een deel van de leningen van de stichting Vrienden van Thuis Reeuwijk-Dorp afgelost (een bedrag van € 350.000). Dan is een gedeeltelijke herfinanciering nodig van € 150.000 voor een periode van 5 jaar. Hiervan uitgaande is steeds sprake van een positieve liquiditeit. Vanaf 2045 zijn de leningen van stichting Vrienden van Thuis Reeuwijk-Dorp afgelost en is ook de hypotheek van het Nationaal Restauratie Fonds voor 75% afgelost.



## RISICOANALYSE

De risicoparaagraaf neemt deze aannamen onder de loep en gaat in op de effecten van andere uitgangspunten bij de exploitatie.

| Risico                                     | kans       | Effect op de exploitatie  | Mitigerende maatregelen  |
|--|------------|---|--|
| <b>Grotere leegstand dan 1%</b>            | Zeer klein | Operationele cashflow daalt en tijdige aflossing lokale hypotheek onzeker | <ul style="list-style-type: none"><li>• Huurders van buiten de lokale gemeenschap</li><li>• Niet alleen senioren als huurders.</li></ul> |
| <b>Trendmatige kostenstijging &gt; 2%</b>  | klein      | Exploitatiekosten vormen 20% van de kosten: effect is klein               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Huurverhoging</li></ul>  |
| <b>Investerings zijn hoger dan geraamd</b> | gemiddeld  | Liquiditeitstekort in beginjaren  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Snijden in investeringsprogramma</li><li>• Andere financieringsbronnen</li></ul>                 |
| <b>Hogere onderhoudskosten</b>             | klein      | Operationele cashflow daalt en tijdige aflossing obligaties onzeker       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Servicekosten verhogen</li><li>• Subsidies regulier onderhoud bij rijksoverheid</li></ul>        |