**Nieuwe Natuur en Klein Wonen**

*Handleiding voor het gebruik van de rekentool*



**Introductie**

In het buitengebied van Nederland stapelen diverse opgaven zich op. Er is bij veel erfeigenaren (waaronder agrariërs) behoefte aan een nieuw financieel perspectief; er is behoefte aan een diverser woonaanbod; er moeten (regionale) stappen worden gezet ten aanzien van het klimaatbeleid; en Nederland heeft zich gecommitteerd aan het realiseren van 80.000 hectare nieuwe natuur tot 2027. Dit houdt voor gemeenten en provincies een zoektocht in over hoe deze diverse verantwoordelijkheden zo goed mogelijk op te pakken. In het Testlab ‘Nieuwe Natuur en Klein Wonen’ verkennen we een denkrichting die een gecombineerde oplossing biedt: hoe kan het mogelijk maken van Tiny Houses op grond van erfeigenaren als verdienmodel fungeren voor het realiseren van nieuwe natuur?

Het Testlab “Nieuwe Natuur en Klein Wonen” richt zich op het ontwikkelen van pilots waarbij nieuwe natuur en (kleinschalige) woningbouw met elkaar gecombineerd worden. Het Testlab ondersteunt provincies, gemeenten en initiatiefnemers in hun zoektocht om dit mogelijk te maken op onder meer juridische, bedrijfseconomische, financiële, ecologische en ruimtelijke aspecten. De rekentool biedt ondersteuning bij het inzichtelijk maken van het verdienmodel van het ontwikkelen van Tiny Houses op landbouwgrond; wat zijn de te verwachten kosten en opbrengsten op korte en lange termijn? Aan de hand van deze rekentool, kan elke casus specifiek worden doorgerekend.

Deze handleiding is opgesteld om gebruikers te helpen bij het invullen van de rekentool. De rekentool bestaat uit 7 tabbladen: invulsheet, dashboard algemeen, dashbooard initiatiefnemer, dashboard grondeigenaar, dashboard CPO, hypotheek en rekenen. Het tabblad ‘Invulsheet’ dient te worden ingevuld door de gebruiker op basis van zijn/haar specifieke casus. De verschillende dashboards geven voor gebruikers een helder overzicht van de business case, met een aantal relevante grafieken erbij.

Het ‘hypotheek’ tabblad berekent automatisch een eventuele afgesloten hypotheek. Het tabblad ‘rekenen’ is gelinkt aan de ‘Invulsheet’ en berekent automatisch de te verwachten kosten en inkomsten van het realiseren van Nieuwe Natuur en Klein Wonen.

Per tabblad zal uitleg worden gegeven over de verschillende posten.

**Invulsheet**

Vul hier de waarden in voor uw specifieke situatie. Het tabblad gaat in op een algemene projectbeschrijving, kosten, en opbrengsten.

Projectbeschrijving

Onder het kopje projectbeschrijving vult u het aantal hectare grond, de projectduur, en de discontovoet in.

* Aantal hectare grond
	+ Vul hier het aantal hectare grond in waarop u Tiny Houses en nieuwe natuur wilt realiseren.
* Projectduur in jaren
	+ Vul hier de duur van het project in jaren in.
* Discontovoet
	+ Vul hier de discontovoet voet in. De discontovoet, ook wel de *rendementseis*, geeft de “tijdswaarde van geld aan”. De discontovoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen. Bij MKBA’s wordt in de regel een discontovoet van 3% gebruikt.

Kosten grond

Lokale grondwaarden & hoeveelheid

* Waarde/ha
	+ Vul hier de huidige grondwaarde per hectare in voor elk van de drie grondfuncties.
* Verdeling grondfuncties vóór functieverandering (ha)
	+ Vul hier de verdeling van de grondfuncties vóór functieverandering in hectare in. Dit is de verdeling van het aantal hectare landbouwgrond, bos-/natuurgrond en bouwgrond in waarop u Tiny Houses en nieuwe natuur wil realiseren.

Grond aangekocht

* Totale aankoopbedrag grond
	+ Vul hier het bedrag in dat u heeft betaald voor de aankoop van de grond die u gebruikt voor het project. Dit bedrag is niet van toepassing wanneer de grond al in bezit is. Vul in dat geval 0 in.

Grond met functieverandering

* Ha met functieverandering
	+ Vul hier het aantal hectaren bouw- en landbouwgrond die worden veranderd in bos-/natuurgrond.
* Verdeling grondfuncties na functieverandering
	+ De tool berekent zelf de verdeling van het aantal hectare landbouwgrond, bos-/natuurgrond en bouwgrond in waarop u Tiny Houses en nieuwe natuur wil realiseren na de functieverandering. Hier hoeft u niks in te vullen.
* Percentage subsidie functieverandering
	+ Vul hier het subsidiepercentage in van de functieverandering. Voor een functieverandering, bijvoorbeeld van landbouw naar natuur, kan grond worden afgewaardeerd. Of dat mogelijk en/of wenselijk is kan per project verschillen. Er kan een subsidie verkregen worden ter compensatie van waardeverlies van grond. Voor een functieverandering van landbouwgrond naar natuurgrond kan doorgaans een subsidie van 85% van de waarde van landbouwgrond worden verkregen.
* Huidige (marktwaarde grond (totaal)
	+ De tool berekent zelf de totale grondwaarde van de grond waarop u Tiny Houses en nieuwe natuur wilt realiseren. Hier hoeft u niks in te vullen.
* Waarde grond na realisatie
	+ De tool berekent zelf de waarde van de grond na afwaardering ten behoeve van verandering in grondfunctie. Dit staat gelijk aan het aantal hectare met functieverandering vermenigvuldigd met de waarde per hectare voor de nieuwe gebruiksfunctie plus de waarde van de grond waarvan de gebruiksfunctie niet veranderd is. Hier hoeft u niks in te vullen.
* Waardevermindering
	+ De tool berekent zelf de totale waardevermindering van de grond ten behoeve van het project. De waardevermindering staat gelijk aan de aanschafwaarde van de grond minus de waarde van de grond na afwaardering. Hier hoeft u niks in te vullen.
* Afwaarderingstermijn (in jaren)
	+ Vul hier het aantal jaren in waarin de grond zal worden afgewaardeerd. In de praktijk geldt voor grond vaak een afwaarderingsperiode van 30 jaar.

Kosten Tiny Houses

* Aantal Tiny Houses per hectare
	+ Vul hier het gemiddeld aantal Tiny Houses in dat u wilt realiseren per hectare.
	+ De tool berekent zelf het totaal aantal Tiny Houses door het aantal Tiny Houses per hectare te vermenigvuldigen met het totale aantal hectare dat u wilt gebruiken voor dit project. Hier hoeft u niks in te vullen.
* Kosten realisatie Tiny House per Tiny House
	+ Vul hier het aankoopbedrag/de bouwkosten in van één Tiny House. Dit bedrag is niet van toepassing wanneer ervoor wordt gekozen om de Tiny Houses niet zelf aan te schaffen. Vul in dat geval 0 in.
	+ De tool berekent zelf de kosten voor de realisatie van het totaal aantal Tiny Houses. Dit is berekend door het aankoopbedrag van één Tiny House te vermenigvuldigen met het totaal aantal Tiny Houses. Hier hoeft u niks in te vullen.

Afschrijven Tiny Houses

* Afschrijvingstermijn (in jaren)
	+ Vul hier het aantal jaren in waarin de Tiny Houses worden afgeschreven. Voor onroerend goed geldt in de praktijk vaak een afschrijvingsperiode van 30 jaar, maar hier kan van worden afgeweken. Vul dit veld alleen in als er wordt afgeschreven op Tiny Houses. Wordt er niet afgeschreven, vul dan een liggend streepje (-) in.
* Restwaarde na afschrijvingstermijn per Tiny House
	+ Vul hier de restwaarde in na de afschrijvingstermijn voor 1 Tiny House.
	+ De tool berekent zelf de restwaarde na afschrijving van alle Tiny Houses die u wilt gaan realiseren. Dit is berekend door de restwaarde na afschrijvingstermijn van één Tiny House te vermenigvuldigen met het totaal aantal Tiny Houses. Hier hoeft u niks in te vullen.

Kosten inrichting

* Eenmalige kosten aanplant nieuwe natuur
	+ Vul hier het (begrote) bedrag in voor de aanplant van nieuwe natuur per hectare.
	+ Indien er sprake is van een voedselbos, moeten de hectares van het voedselbos hier weggelaten worden. De netto gemiddelde inkomsten van het voedselbos bevat namelijk de kosten van de aanleg van de natuur.
	+ De tool berekent zelf de totale eenmalige aanplantkosten door het bedrag per hectare te vermenigvuldigen met het aantal hectare dat is veranderd in natuurgrond. Hier hoeft u niks in te vullen.
* Eenmalige kosten planvorming
	+ Vul hier de (begrote) kosten in voor de planvorming van het project.
* Eenmalige kosten aansluiting (energiegrid, batterij, riool)
	+ Vul hier de eenmalige kosten in voor de aansluiting op het energiegrid, het rioolnetwerk, of een batterij. Wanneer er niet voor een aansluiting wordt gekozen, vul dan “0” in.

Jaarlijkse kosten

* Jaarlijkse kosten natuurbeheer per hectare
	+ Vul hier de jaarlijkse natuurbeheer kosten in per hectare grond.
	+ De tool berekent zelf de totale jaarlijkse kosten voor natuurbeheer. Deze worden berekend door de jaarlijkse natuurbeheer kosten te vermenigvuldigen met het aantal hectare natuurgrond. Hier hoeft u niks in te vullen.
* Jaarlijkse kosten gemeenschappelijke voorzieningen
	+ Vul hier de jaarlijkse onderhoudskosten in voor de gemeenschappelijke voorzieningen.
* Jaarlijkse kosten onderhoud
	+ De tool berekent zelf de jaarlijkse onderhoudskosten. De jaarlijkse onderhoudskosten bestaan uit de totale jaarlijkse kosten voor het natuurbeheer en de jaarlijkse kosten voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen. Hier hoeft u niks in te vullen.
* Jaarlijkse kosten overig
	+ Vul hier de jaarlijkse overige kosten in. Dit zijn kosten voor bijvoorbeeld arbeid, administratie, bankkosten, etc.
* Rechts van de onderhouds- en de overige kosten staat een reeks met de jaarlijkse onderhouds- en overige kosten per jaar. Hier kunt u eventueel deze kosten per specifiek jaar aanpassen.

Hypotheek

1. Sluit u een lineaire of annuïteitenhypotheek af?
2. Vul voor de betreffende hypotheek de invulvelden in.
3. Uw jaarlijkse hypotheekkosten worden meegenomen in de berekeningen.

 **Lineaire hypotheek**Een lineaire hypotheek is een hypotheekvorm waarbij je gedurende de looptijd elke maand hetzelfde bedrag aflost. De hypotheek wordt dus gelijkmatig afgelost. De hypotheekrente die je betaalt neemt af gedurende de looptijd. Aan het begin van de looptijd zijn daarmee de bruto maandlasten (aflossing en rente) hoger dan aan het eind van de looptijd.

**Annuïteitenhypotheek**Een annuïteitenhypotheek is een hypotheekvorm waarbij de bruto maandlasten (rente en aflossing) gelijk blijven, gedurende de rentevaste periode. Het bedrag dat je elke maand betaalt, wordt de annuïteit genoemd en bestaat uit aflossing en rente. In het begin van de looptijd betaal je een groot deel aan rente en is het aflossingsaandeel klein. Aan het einde van de looptijd is juist het rente aandeel klein en het aflossingsaandeel groot.

Lineaire hypotheek

* Hypotheek
	+ Vul hier het bedrag van uw lineaire hypotheek in.
* Looptijd in jaren
	+ Vul hier de looptijd van uw hypotheek in jaren in.
* Rente
	+ Vul hier het rentepercentage van uw hypotheek in.

Annuïteitenhypotheek

* Hypotheek
	+ Vul hier het bedrag van uw annuïteitenhypotheek in.
* Looptijd in jaren
	+ Vul hier de looptijd van uw hypotheek in jaren in.
* Rente
	+ Vul hier het rentepercentage van uw hypotheek in.

Inkomsten verhuur Tiny Houses

* Aantal Tiny Houses voor verhuur
	+ Vul hier het totaal aantal Tiny Houses in dat u wilt verhuren.
* Verhuurprijs Tiny House & grond (per maand) per Tiny House
	+ Vul hier de verhuurprijs per maand in van één Tiny House en bijbehorende grond.
	+ De tool berekent zelf de totale maandelijkse huurinkomsten. Dit wordt berekend door de totaal aantal Tiny Houses voor verhuur te vermenigvuldigen met de maandelijkse verhuurprijs per Tiny House. Hier hoeft u niks in te vullen.

Aanvullende inkomsten per jaar

* Aanvullende inkomsten voedselbos
	+ Dit veld geeft u een ja/nee optie. Vul in of u wel of geen aanvullende inkomsten heeft die voortkomen uit de exploitatie van een voedselbos.
* Aantal hectare waar voedsel bos wordt aangelegd
	+ Vul dit veld alleen in wanneer u aanvullende inkomsten heeft die voortkomen uit de exploitatie van een voedselbos. Vul hier het aantal hectare grond in dat u gebruikt als voedselbos.
* Aanvullende inkomsten voedselbos per jaar per hectare
	+ In deze rij staan de gemiddelde kosten en opbrengsten van het exploiteren van een hectare voedselbos. De gegeven cijfers bevatten ook de kosten voor de aanleg van de natuur als onderdeel van het voedselbos. Deze hectares moeten dus niet worden meegenomen in eerder ingevulde kosten voor aanleg nieuwe natuur.
	+ Indien gewenst kunt u deze aanpassen naar uw eigen situatie.
* Aanvullende inkomsten voedselbos per jaar.
	+ De Rekentool berekent zelf de aanvullende inkomsten die voortkomen uit uw voedselbos per jaar. Dit wordt berekend door de aanvullende inkomsten uit het voedselbos per jaar per hectare te vermenigvuldigen met het aantal hectare waarop u een voedselbos exploiteert. Hier hoeft u niks in te vullen.

**Dashboard algemeen**

* Opbouw jaarlijkse cashflow
	+ De gemiddelde jaarlijkse inkomsten bestaan uit de verhuuropbrengsten en eventueel uit inkomsten vanuit het voedselbos.
	+ De gemiddelde jaarlijkse uitgaven bestaan uit een samenvoeging van onderhoudskosten, rentekosten, aflossingskosten en overige kosten.
	+ De gemiddelde jaarlijkse cashflow wordt berekend door de jaarlijkse uitgaven af te trekken van de jaarlijkse inkomsten.
* Benodigde netto investering in jaar 0
	+ De totale benodige investering omvat de aankoop van grond, tiny houses, planvorming, natuurrealisatie en on/offgrid aansluiting.
	+ De benodigde persoonlijke inleg voor investering (in jaar 0) wordt berekend door de externe financiering (hypotheek) en eenmalige compensatie waardedaling grond af te trekken van de totale benodigde investering.
* Gemiddeld jaarlijks resultaat – bedrijfseconomisch
	+ Het gemiddeld jaarlijks resultaat is op gebouwd uit een aantal opbrengsten. Dit is de eenmalige opbrengst gemiddeld genomen over de projectduur plus de gemiddelde jaarlijkse opbrengsten. De eenmalige kosten, gemiddeld over de projectduur, en de gemiddelde jaarlijkse kosten moeten daar van af worden getrokken.
* Cumulatieve cashflow project
	+ Over de jaren heen wordt de cashflow weergegeven in een grafiek. Op het moment dat de bij elkaar opgetelde cashflow over de jaren heen (cumulatieve cashflow) boven het nulpunt uitkomt, zit je op de terugbetaaltijd van de investering (aantal jaren tot terugbetaling).
	+ De terugbetaaltijd van de investering op basis van cashflow is het moment dat de cumulatieve jaarlijkse kasstroom voor het eerst positief is. Dit is de tijd totdat het project zichzelf heeft terugbetaald.
	+ De terugbetaaltijd van de investering op basis van cumulatief resultaat rekent ook het waarde van de assets mee.

**Resultatendashboard initiatiefnemer**

De initiatiefnemer is een particulier die zelf in een Tiny House wil wonen. Voor de initiatiefnemer is het belangrijk om te weten wat de investeringskosten zijn, wat de jaarlijkse lasten zijn, en hoe deze veranderen wanneer er meer of minder eigen geld wordt ingelegd en/of de projectduur verandert.

Benodigde netto-investering

* Benodigde persoonlijke inleg
	+ De benodigde persoonlijke inleg is het bedrag dat de initiatiefnemer cash investeert in het project. De benodigde persoonlijke inleg wordt berekend door de hypotheek en eenmalige compensatie van de totale investering af te trekken.

Terugbetaaltijd investering

* De terugbetaaltijd van de investering op basis van cashflow is het moment dat de cumulatieve jaarlijkse kasstroom voor het eerst positief is. Dit is de tijd totdat het project zichzelf heeft terugbetaald.
* De terugbetaaltijd van de investering op basis van cumulatief resultaat rekent ook het waarde van de assets mee.

In de lijndiagram ‘Cumulatief resultaat en kasstroom’ is de terugbetaaltijd zichtbaar, namelijk wanneer de cumulatieve jaarlijkse kasstroom de €0 kruist.

Opbouw jaarlijkse cashflow - financieel

* Gemiddelde jaarlijkse inkomsten
	+ Voor de gemiddelde jaarlijkse inkomsten is het gemiddelde genomen van alle jaarlijkse inkomsten, bestaande uit de verhuuropbrengsten en de inkomsten uit eventueel voedselbos.
* Gemiddelde jaarlijkse uitgaven
	+ De gemiddelde jaarlijkse uitgaven is het gemiddelde van alle jaarlijkse uitgaven, bestaande uit de onderhoudskosten, de aflossingskosten, de overige kosten en de rentekosten.
* Netto gemiddelde jaarlijkse inkomsten
	+ De netto gemiddelde jaarlijkse inkomsten is berekend door de gemiddelde jaarlijkse uitgaven af te trekken van de gemiddelde jaarlijkse inkomsten.
* Gemiddelde netto maandelijkse inkomsten/uitgaven
	+ De netto gemiddelde maandelijkse inkomsten is berekend door de netto gemiddelde jaarlijkse inkomsten te delen door 12.

Het cirkeldiagram ‘Opbouw investeringskosten’ geeft de opbouw van de jaarlijkse kosten weer, inclusief de waarden en proporties.

**Resultatendashboard grondeigenaar**

De grondeigenaar wil op een perceel nieuwe natuur realiseren met Tiny Houses als kostendrager. De eigenaar van de grond stelt deze beschikbaar aan initiatiefnemers die hier Tiny Houses neer willen zetten en natuur beheren, waarbij zij zelf het beheer van het perceel verzorgen. Voor de grondeigenaar is het belangrijk om te weten wat hij met deze vorm van landgebruik verdient, en hoe gevoelig de business case is voor het afnemen van de grondwaarde, en hoe de inkomsten over de jaren zijn verspreid.

Opstartkosten

* Totale opstartkosten
	+ De totale opstartkosten wordt berekend door de kosten voor planvorming/overhead, aanplant nieuwe natuur, Tiny Houses, en de aansluiting op het grid bij elkaar op te tellen.

Opbouw assets

* Waarde grond voor start project
	+ De waarde voor start project geeft de grondwaarde weer voordat de functieverandering plaatsvond.
* Waarde grond aan het eind van projectduur (indien er sprake is van functieverandering en waardevermindering)
	+ De waarde van de grond aan het eind van de projectduur geeft de waarde weer nadat de functieverandering plaatsvond.
* Waardevermindering
	+ De waardevermindering is het verschil tussen bovenstaande scenario’s. Dit is het verlies in grondwaarde als gevolg van de functieverandering.

In de grafiek ‘Grondwaarde’ zijn deze waarden visueel zichtbaar.

Opbouw jaarlijkse huuropbrengsten

* Jaarlijkse huuropbrengsten
	+ De jaarlijkse huuropbrengsten zijn berekend door de maandelijkse huuropbrengsten te vermenigvuldigen met 12 (maanden).

Gemiddeld jaarlijks resultaat - bedrijfseconomisch

* Opbouw jaarlijks resultaat – bedrijfseconomisch
	+ Het gemiddeld jaarlijks resultaat is op gebouwd uit een aantal opbrengsten. Dit is de eenmalige opbrengst gemiddeld genomen over de projectduur plus de gemiddelde jaarlijkse opbrengsten. De eenmalige kosten, gemiddeld over de projectduur, en de gemiddelde jaarlijkse kosten moeten daar van af worden getrokken.

Totaal financiële afrekening

* Internal rate of return
	+ De Internal Rate of Return (IRR) is het jaarlijks rendement van het project. Dit is berekend door te achterhalen voor welke discontovoet de NPV een waarde van 0 zou geven. De IRR is een handige indicator waarmee men het procentuele rendement van verschillende investeringen kan vergelijken.
* Gemiddelde jaarlijkse saldo per hectare reguliere landbouw
	+ Deze cel geeft het gemiddelde jaarlijkse saldo per hectare reguliere landbouw weer. Deze kunt u aanpassen indien uw gemiddelde jaarlijkse saldo er hectare hiervan afwijkt.
* Procentueel verschil tussen jaarlijkse kasstroom van het project en reguliere landbouw per hectare
	+ Hier worden de jaarlijkse kasstromen per hectare tussen het project en de reguliere landbouw vergeleken.

**Resultatendashboard CPO**

Bij een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) is er een groep van bewoners die collectief eigenaar zijn van het perceel waarop de Tiny Houses worden gerealiseerd. De grond hiervoor wordt aangekocht en de voorzieningen worden door de groep beheerd en betaald. Eventueel kan collectief een hypotheek aangevraagd worden. Voor de CPO is het belangrijk om te weten wat de jaarlijkse lasten zijn, en wat de benodigde persoonlijk inleg is.

Benodigde netto investering

* Benodigde persoonlijke inleg initiatiefnemers
	+ De benodigde persoonlijke inleg is berekend door de eenmalige compensatie en de hypotheek af te trekken van de totale investering. Dit is de gezamenlijke benodigde persoonlijke inleg van de initiatiefnemers.
* Benodigde persoonlijke inleg per Tiny House plek
	+ Hier is de benodigde persoonlijke inleg gedeeld door het aantal Tiny House plekken.

Jaarlijkse uitgaven

* Gemiddelde jaarlijkse uitgaven per Tiny House plek
	+ De gemiddelde jaarlijkse uitgaven per Tiny House plek zijn berekend door de totale gemiddelde jaarlijkse uitgaven te delen door het aantal Tiny House plekken.
* Gemiddelde maandelijkse kosten per Tiny House plek
	+ De gemiddelde maandelijkse uitgaven per Tiny House plek zijn berekend door de gemiddelde jaarlijkse uitgaven per Tiny House plek te delen door 12 (maanden).

Opbouw assets

* Waarde vaste activa na projectduur
	+ De waarde van de vaste activa na projectduur houdt in wat de waarde is van de grond en de Tiny Houses na de projectduur.

**Hypotheek**

Op dit blad worden de jaarlijkse hypotheek betalingen berekend. Bij beide hypotheek typen is het eerste blokje een herhaling van de ingevulde gegevens van het ‘Invulwaarden’ blad. Op dit blad hoeft u niks in te vullen.

Lineaire hypotheek berekenen

* Jaar
	+ In deze reeks staan de jaren 1 tot en met 30.
* Schuld (begin van het jaar)
	+ In deze reeks staat de hypotheekschuld aan het begin van het jaar. Deze is gelijk aan de hypotheekschuld aan het eind van het vorig jaar.
* Rentelasten
	+ De betaalde rente is berekend door de schuld aan het begin van het jaar te vermenigvuldigen met de rentevoet.
* Aflossing
	+ Bij een lineaire hypotheek is elke aflossing is gelijk aan de berekende jaarlijkse aflossing.
* Schuld (einde van het jaar)
	+ De schuld aan het eind van het jaar is berekend door de aflossing af te trekken van de schuld aan het begin van het jaar.

Annuïteitenhypotheek berekenen

* Jaar
	+ In deze reeks staan de jaren 1 tot en met 30.
* Rentelasten en aflossing
	+ Het bedrag dat je elke maand betaald, wordt de annuïteit genoemd en bestaat uit aflossing en rente. In het begin van de looptijd betaal je een groot deel aan rente en is het aflossingsaandeel klein. Aan het einde van de looptijd is juist het rente aandeel klein en het aflossingsaandeel groot. Doordat de hypotheekrenteaftrek veel hoger is aan het begin, daalt het fiscale voordeel gedurende de looptijd. De bruto maandlasten (aflossing en rente) zijn dus elke maand hetzelfde.

**Rekenen**

Dit blad is de ‘motor’ achter het model; hier worden alle berekeningen gemaakt. Op dit blad hoeft u niks in te vullen.

Eenmalige kosten & inkomsten

* Startup kosten, niet gefinancierd of afgeschreven
	+ De totale variabele startup kosten bestaan uit de kosten voor planvorming, overheadkosten, de kosten voor het aanplanten van nieuwe natuur, de kosten voor de bouw van de Tiny Houses, en de kosten voor de aansluiting op het elektriciteits-grid, het riool, en/of aanschaf van een batterij.
* Aankoop grond
	+ Het kopje aankoop grond bestaat uit de totale kosten voor de aankoop van de grond minus de eenmalige compensatie voor de waardevermindering van de grond als gevolg van de functieverandering.
* Totale realisatiekosten
	+ De totale realisatiekosten bestaat uit het totale geïnvesteerde bedrag inclusief de hypotheek. Dit is berekend door de ‘Totale variabele startup kosten’ bij de ‘Kosten aankoop grond’ op te tellen.
* Totale realisatiekosten min hypotheek
	+ De totale realisatiekosten min hypotheek bestaat uit het totale geïnvesteerde bedrag exclusief de hypotheek. Dit is berekend door de ‘Totale variabele startup kosten’ bij de ‘Kosten aankoop grond’ op te tellen, en hier de hypotheek van af te trekken.
* Netto-investering
	+ De netto-investering is het bedrag dat de initiatiefnemers cash investeren in het project. Dit is de totale investering exclusief de financiering minus de eenmalige compensatie voor de waardedaling van de grond.

Bedrijfseconomische inkomsten & kosten

* Jaarlijkse inkomsten
	+ De totale jaarlijkse inkomsten zijn opgebouwd uit de huurinkomsten van de Tiny Houses, de overige inkomsten van de verkoop van producten voortkomend uit het voedselbos, en de overige aanvullende inkomsten.
* Jaarlijkse kosten
	+ De totale jaarlijkse kosten bestaan uit de jaarlijkse onderhoudskosten, de jaarlijkse afschrijvingskosten voor de Tiny Houses, de jaarlijkse overige kosten, de rentelasten van de hypotheek, en de eenmalige investeringskosten.
* Jaarlijks resultaat
	+ Het jaarlijks resultaat is de jaarlijkse winst, berekend door de totale kosten per jaar af te trekken van de totale inkomsten per jaar.
* Cumulatief jaarlijks resultaat:
	+ Het cumulatief jaarlijks resultaat is de som van de losse jaarlijkse resultaten.

Balans

* Activa
	+ Onder het kopje activa vallen de grond en de Tiny Houses
* Passiva
	+ De passiva die wordt weergegeven betreft het lang vreemd vermogen (hypotheek). Het kort vreemd vermogen en eigen vermogen staan hier niet vermeld, waardoor de totale passiva niet gelijk is aan de totale activa.

Financieel/Cashflow

* Jaarlijkse toestroom
	+ De jaarlijkse inkomsten uit bedrijfsvoering is hetzelfde als de totale inkomsten per jaar zoals die bij de bedrijfseconomische inkomsten en kosten is behandeld.
* Jaarlijkse uitstroom
	+ De jaarlijkse uitgaven bestaan uit de investeringskosten, de aflossing van de hypotheek, de jaarlijkse kosten minus de afschrijving, en de aflossing van de onderhandse lening.
* Jaarlijkse kasstroom
	+ De jaarlijkse kasstroom is berekend door de jaarlijkse uitstroom af te trekken van de jaarlijkse toestroom.
* Cumulatieve jaarlijkse kasstroom
	+ De cumulatieve jaarlijkse kasstroom is de som van de individuele jaarlijkse kasstromen.