Stadslobby | Samenvatting | Brusselstraat 4 | BTW VOLLEDIG

Opsteller	Dewi Kuen-Jostmeijer, Vrije Tijd
Datum	dinsdag 28 november 2023
Fase	Haalbaarheidsfase
Versie	concept
BTW	21%
Prijspeil	1-1-2024

Stadslobby Kazerne	Restauratie
	Transformatie
	Verduurzaming
	Inrichting

INVESTERING

Footprint	*350*
BVO (bruto vloeroppervlak)	*473*
GO (gebruiksoppervlak)	*450*

					Toelichting
Grondkosten					
Boekwaarde		post	€	-	niet aanwezig
Notaris		post	€	5.000	marktconform
			€	5.000	
Bouwkosten incl. staartkosten (aanneemsom)					
Asbestsanering		per bvo	€	-	als aanwezig; in groter plan kazerne
Bodemsanering		per bvo	€	-	als aanwezig; in groter plan kazerne
Restauratie	27%	per bvo	€	347.000	input Bremen bouwadviseurs b.v.
Transformatie	39%	per bvo	€	500.000	aanname
Verduurzaming	33%	per bvo	€	424.000	input Bremen bouwadviseurs b.v.
			€	1.271.000	
Inrichtingskosten					
Inrichtingskosten			€	321.500	aanname
honoraria & planontwikkeling			€	73.500	marktconform
			€	395.000	
Bijkomende kosten					
(Restauratie)architect		over bouwkosten	€	106.500	marktconform
Overige advieskosten		over bouwkosten	€	76.000	marktconform
Heffingen en Verzekeringen		over bouwkosten	€	44.500	marktconform
overig / onvoorzien		over bijkomende kosten	€	22.500	marktconform
			€	250.000	
Algemene kosten					
Planontwikkeling/projectmanagement		over bouwkosten + bijkomende kosten	€	128.000	marktconform
Bouwbegeleiding		over bouwkosten	€	44.500	marktconform
Onvoorzien		over algemene kosten	€	26.000	marktconform
			€	198.000	
Niet verrekenbare btw en indexatie					
BTW: Restauratie, transformatie, verduurzaming			€	362.000	
BTW: Inrichtingskosten			€	83.000	
Indexatie t/m start bouw: Restauratie, transformatie, verduurzaming			€	78.500	
Indexatie t/m start bouw: Inrichtingskosten			€	25.500	
			€	549.000	
Totale investering			**€**	**2.668.500**	€ 2.190.290

KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

Kosten jaarlijks (vastgoed)					
Onderhoud planmatig / MJOP	€	27,50	€	-13.000	o.b.v. geindexeerde MJOP kazerne
Groot Onderhoud / Investeringen	€	32,47	€	-15.500	aanname: 15% bouwkosten in 20 jaar
Vaste en overige lasten (incl. verzekeringen)	€	2,74	€	-1.500	referentie OZB Franx
Beheerkosten	€	1,50	€	-500	referentie Franx
Leegstand	€	-	€	-	aanname
Energielasten	€	-	€	-	energiekosten worden direct verrekend met hoofdgebruikers
Kapitaalslasten			€	-79.000	per jaar o.b.v. gemeentelijke lening (40 jaar,2%)
			€	-109.500	
Kostprijsdekkende huur					
Huur o.b.v. 40 jaar			**€**	**73.000**	excl. Investering inrichtingskosten
Prijs per vierkante meter			€	*125*	*huurprijs per VVO (o.b.v vormfactor 85%)*

EXPLOITATIE

Exploitatie, omzet					
Structurele exploitatie bijdrage Gemeente Zoetermeer			€	190.000	reeds vastgesteld
Cultuurcoach			€	70.000	aanname
Stadsatelier	*pionieren*		€	13.000	schatting
Werkplekken omzet	*pionieren*		€	-	schatting
Publieksprogramma	*pionieren*		€	1.000	schatting
Vergaderen omzet	*onmoeten*		€	73.000	schatting
Shop-in-shop	*onmoeten*		€	6.000	schatting
Horeca	*onmoeten*		€	22.500	o.b.v. referenties Stadhart. Minimaal marktconform
Educatieve programma	*begrijpen*		€	16.000	schatting
Vrijwillige bijdrage / 'vrienden van'	*begrijpen*		€	-	minimaal
			€	391.500	
Kosten jaarlijks (exploitatie)					
Inkoopkosten omzet		4,0%	€	-15.500	
Kapitaalslasten investering interieur	€	*18.403-*	€	-	Zie tabblad financiering | i.o.m. controller
Personeelskosten Algemeen			€	-	zie tabblad Personeelskosten
Personeelskosten Begrijpen			€	-136.500	zie tabblad Personeelskosten
Personeelskosten Ontmoeten & Pionieren			€	-53.500	zie tabblad Personeelskosten
Materiaalkosten publiek & educatie			€	-55.000	Aanname, gebaseerd op ervaringscijfers Museum Gouda, met afslag
Afschrijvingen			€	-17.000	5% van de investering op de afbouw en inventaris
Overig ingekochte diensten		1,9%	€	-7.000	op basis van bruto marge. Aanname
Kosten Apparatuur en Inventaris		1,2%	€	-4.500	op basis van bruto marge. Aanname
Huisvestingskosten (huur)			€	-73.000	Kostprijsdekkende huur
Huivestingskosten (btw)			€	-	BTW op kostprijsdekkende huur
Energiekosten			€	-8.500	aanname
Kosten Marketing & Communicatie		4,2%	€	-16.000	op basis van bruto marge. Aanname
Verkoopkosten		0,5%	€	-2.000	op basis van bruto marge. Aanname
Vervoerskosten		1,0%	€	-4.000	op basis van bruto marge. Aanname
Overige Kosten		8,0%	€	-30.000	op basis van bruto marge. Aanname
Niet aftrekbare btw			€	-42.000	*btw is 100% kostenpost*
			€	-464.000	
SALDO EXPLOITATIE			€	72.500-	