Exploitatie van de culturele Bruisplek

Aan Blueyard is gevraagd een concept meerjarenbegroting in varianten op te stellen voor een “Culturele Bruisplek en Dorpshuis” in Oosterwolde (Ooststellingwerf), waarbij de functies van bruisplek en dorpshuis worden gecombineerd.

De begroting is uitgewerkt op basis van de informatie uit het *2023 Bedrijfsplan Culturele Bruisplek,* de *Notitie Bruisplek Gemeente Ooststellingwerf April 2024* en het *Advies aan B&W over de Bruisplek van 16 april 2024*. We veronderstellen dat de inhoud van deze stukken bekend is bij de lezer. Tevens waren financiële gegevens en prognoses van De Miente beschikbaar.

1. Aanpak

Werkwijze:

Ter verificatie van de reeds voorliggende cijfers en de uitgangspunten voor de concept meerjarenbegrotingen, hebben we op 30 april en op verschillende momenten daarna gesproken met:
Hans van Welsem (penningmeester Stichting Activiteitencentrum De Miente) en Renske Bult (gemeente Ooststellingwerf en opdrachtgever).
Tijdens dit gesprek was er contact met Marcel Vogelzang (financieel adviseur gemeente) met betrekking tot het wel of niet meenemen van de kapitaallasten van de gemeentelijke investering.
Op 1 mei was er telefonisch contact met Lisette Coljé (voormalig kwartiermaker) met betrekking tot een aantal aannames in de exploitatiebegroting in het Bedrijfsplan.

- De exploitatiebegroting in het Bedrijfsplan gaat uit van een ‘samensmelten’ van Stichting De Miente en de beoogde Stichting Bruisplek (De Bruisplek). In dit stadium van het project zijn hierover nog geen beslissingen genomen.
- In overleg met Renske Bult hebben we de begrotingen voor beide stichtingen apart weergegeven. Het onderlinge verband is de jaarlijkse vaste afname van ruimtes die De Bruisplek huurt bij De Miente. In de Totaal kolom zijn de cijfers voor beide stichtingen gecombineerd, zoals dat ook in het Bedrijfsplan is gedaan.

- Wij hebben gekozen voor een opstelling van de begroting zoals gebruikelijk bij gesubsidieerde cultuurinstellingen, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen Beheerslasten en Activiteitenlasten.
- De berekening van huurinkomsten en horeca omzet voor de Nieuwbouw- en Verbouw variant zijn gemaakt op basis van gebruikservaring van De Miente.
- Gezien de beperkte beschikbare tijd hebben wij geen kritische analyse van de gebruikte kostenschattingen kunnen uitvoeren. Deze zijn overgenomen uit het Bedrijfsplan en slechts op een aantal punten aangepast.
- In dit document hebben we delen uit de tabellen overgenomen, uit het apart bijgeleverde Excel-document.
- Meerjaren doorrekeningen hebben we niet gemaakt vanwege de nog bestaande onzekerheden en beperkte tijd. In dit stadium zou de meerjaren doorrekening slechts bestaan uit een extrapolatie op basis van geschatte inflatie en een niet te onderbouwen groei van de bezetting, waartegenover een gelijkwaardige kostenstijging en toename van de benodigde betaalde fte inzet staat.

Algemene uitgangspunten:

- De kapitaallasten van de voorgenomen gemeentelijke investeringen, zoals berekend in de Notitie Bruisplek en het advies aan B&W, hebben geen impact op de exploitatie begroting van De Miente of van De Bruisplek. Deze komen ten laste van de Gemeente.
- De begrotingen zijn opgesteld exclusief btw.
- De btw-situatie met betrekking tot de voorgenomen (ver)bouwactiviteiten en de onderlinge verhoudingen tussen de twee stichtingen en ook tussen De Bruisplek en haar betrokken partners moet grondig uitgezocht worden. Vooral De Bruisplek zal, gezien het beperkte aandeel btw-plichtige inkomsten, waarschijnlijk slechts een beperkt deel van de voorbelasting kunnen aftrekken. In de begroting voor De Bruisplek is een PM post opgenomen, maar de impact kan aanzienlijk zijn.
- We hebben geen gekapitaliseerde vrijwilligersuren in de begrotingen opgenomen aangezien het netto effect hiervan nul is.
- We gaan er vanuit dat zowel De Miente als De Bruisplek grotendeels op vrijwilligers draaien die, net als in de huidige situatie, geen vaste vrijwilligersvergoeding ontvangen.
- We hebben in de Nieuwbouw en Verbouw varianten geen onvoorziene kosten opgenomen.

2. Basale variant - Het Bedrijfsplan

De basale variant hebben we overgenomen uit het Bedrijfsplan en in de door ons gebruikte format gezet, waarbij we de kosten en inkomsten per kolom hebben toegewezen aan De Bruisplek en De Miente. Op deze manier is een betere vergelijking met de andere begrotingen mogelijk.

De variant is *exclusief* de onderdelen die met De Kampus te maken hebben, aangezien de extra investering in De Kampus volgens de Notitie Bruisplek (April 2024) niet langer onderdeel uitmaakt van het project.

De huurinkomsten van De Miente zijn in deze variant gebaseerd op een percentagestijging ten opzichte van de huurinkomsten 2022. In de andere varianten zijn deze anders berekend, namelijk op basis van zaalprijzen en een geschatte gemiddelde bezetting per zaal.

Voor de overige uitgangspunten en aannames onder deze begroting; zie Het Bedrijfsplan. Deze hebben wij niet beoordeeld.

Wel hebben we twee opmerkingen bij deze begroting;

- Wij achten een 15% marge op professionele voorstellingen, gezien de omvang van de zaal en de prijsstelling, niet realistisch. Realistischer is om uit te gaan van 0%.
- De cultuur-coördinator heeft een erg uitgebreid takenpakket voor het aantal uren van de aanstelling.

	BASALE VARIANT - HET BEDRIJFSPLAN			
	Bruisplek	Miente	Totaal	MIENTE 2022
BATEN				
Inkomsten			67.060	22.200
publieksinkomsten	37.000		37.000	
horeca (netto)		30.060	30.060	22.200
Verhuur			30.000	22.400
vast		7.000	7.000	
incidenteel		23.000	23.000	
Subsidies en bijdragen			113.000	-
bijdragen partners	11.000		11.000	
gemeente	30.000	30.000	60.000	
rijk	26.000		26.000	
fondsen	12.500		12.500	
sponsoring	3.500		3.500	
TOTALE BATEN	**120.000**	**90.060**	**210.060**	**44.600**
			-	
LASTEN				
BEHEERSLASTEN				
personeel			**26.500**	**2.500**
cultuurcoördinator		-	-	
beheerder	-	24.000	24.000	
vrijwilligersvergoedingen	-	2.500	2.500	2.500
scholing ,ARBO, overig				
materieel			**61.060**	**31.300**
huisvesting				14.800
huur	15.500	-	15.500	
energie		7.500	7.500	
schoonmaak		4.000	4.000	
belasting en verzekering		4.500	4.500	
onderhoud		5.000	5.000	
afschrijvingen			-	10.200
investering gebouw				
inrichting				
kantoorkosten				6.300
marketing/communicatie	15.000	-	15.000	
administratie en IT		3.000	3.000	
telecommunicatie		1.500	1.500	
website		500	500	
afvalverwijdering		500	500	
inventaris		1.000	1.000	
bankkosten en rente		1.200	1.200	
algemene kosten		1.860	1.860	
TOTALE BEHEERSLASTEN	**30.500**	**57.060**	**87.560**	**33.800**
			-	
ACTIVITEITENLASTEN				
personeel			80.000	-
cultuurcoördinator	80.000	-	80.000	
vrijwilligersvergoedingen				
materieel			32.500	
materialen	-		-	
voorstellingen	25.500		25.500	
toeslag voorstellingen	7.000		7.000	
TOTALE ACTIVITEITENLASTEN	**112.500**	**-**	**112.500**	**-**
			-	
TOTALE LASTEN	**143.000**	**57.060**	**200.060**	**33.800**
onvoorziene kosten			10.000	-
EXPLOITATIESALDO	**-23.000**	**33.000**	**-**	**10.800**

3. Nieuwbouw variant

Uitgangspunten De Bruisplek:

- De Bruisplek huurt jaarlijks een vastgesteld aantal ruimtes voor haar activiteiten en de activiteiten van haar partners bij De Miente. In onderstaande tabel is een inschatting gemaakt van het aantal benodigde dagdelen.

Huur Stichting Bruisplek	**NIEUWBOUW**				tarief		
	dagdelen	dagen p.w.	weken	aantal dagdelen			
atelier ruimte	1	2	40	80	€ 30	€ 2.400	2 avonden per week buiten vakanties
voorstellingen film	1	1	16	16	€ 60	€ 960	16 fimavonden per jaar
voorstellingen theater	2	2	20	80	€ 60	€ 4.800	4 dagdelen per voorstelling = incl opzet
exposities	3	6	6	108	€ 30	€ 3.240	1,5 maand exclusief gebruik zaal
debat/literatuur	1	2	12	24	€ 60	€ 1.440	iedere maand 1x debat + 1x literatuur
cursus/vergadering	1	2	12	24	€ 30	€ 720	2 avonden per maand
werkplek	2	5	50	500	€ 5	€ 2.500	werkplek Bruisplek medewerkers (10m2)
				832		€ 16.060	

- Bijdragen van partners in natura (materialen en uren) zijn niet meegenomen.
- De Bruisplek neemt geen horeca af, deelnemers aan activiteiten en bezoekers van voorstellingen betalen hier zelf voor.
- De Bruisplek huurt kantoorruimte (flexplek) bij De Miente voor € 2.500 per jaar.
- Gezien de omvang van de activiteiten is de aanstelling van de cultuurcoördinator verhoogd naar 36 uur per week, waarvan 8 uur voor werkzaamheden met betrekking tot fonds- en subsidieaanvragen. Deze laatste zijn gerubriceerd onder Beheerslasten.
- Professionele voorstellingen leveren per saldo geen inkomsten op.
- De Bruisplek zal kosten voor accountantsverklaringen ten behoeve van haar subsidiegevers moeten maken.

Uitgangspunten De Miente:

- De huidige capaciteit van De Miente is gebaseerd op 5 verhuurbare dagen per week en 10 maanden per jaar (sluiting tijdens de zomermaanden). In de exploitatiebegroting wordt uitgegaan van 6 verhuurbare dagen per week en 48 verhuurbare weken per jaar.
- De begrote huurinkomsten zijn gebaseerd op een gemiddelde zalenbezetting van ca. 40%, exclusief de ruimte die vast aan Odrie verhuurd wordt.
- De zaalhuur varieert tussen € 60 per dagdeel voor de Theaterzaal en € 30 per dagdeel voor de overige zalen.
- De netto horeca omzet is een aanname van De Miente op basis van huidige ervaringen.
- De Miente zal een professionaliseringsslag moeten maken in de vorm van een betaalde technisch en zakelijk beheerder en een investering in zalenplan/administratieve software.

Voor overige aannames; zie de opmerkingen in de exploitatiebegroting.

Concept Exploitatiebegroting	Jaar 1						
NIEUWBOUW VARIANT							
	Bruisplek	Miente					
		dorpshuis	*cultuur*	*overig*	totaal	TOTAAL	
BATEN							
Inkomsten	37.000				60.000	97.000	
publieksinkomsten	37.000				-	37.000	
horeca (netto)				*60.000*	60.000	60.000	inschatting De Miente
Verhuur	-				67.800	67.800	
vast				*10.800*	10.800	10.800	odrie in ruimte 81m2
bruisplek			*16.000*		16.000	16.000	berekend obv taakstelling bruisplek en partners
incidenteel		*22.000*		*19.000*	41.000	41.000	dorpshuis obv werkelijk 2023, overig is geschatte commerciële bijvangst
Subsidies en bijdragen	113.000				-	113.000	
bijdragen partners	11.000				-	11.000	zie bedrijfsplan
gemeente	60.000				-	60.000	zie bedrijfsplan
rijk	26.000				-	26.000	zie bedrijfsplan
fondsen	12.500				-	12.500	zie bedrijfsplan
sponsoring	3.500				-	3.500	zie bedrijfsplan
TOTALE BATEN	**150.000**	***22.000***	***16.000***	***89.800***	**127.800**	**277.800**	
						-	
LASTEN							
BEHEERSLASTEN							
personeel	**20.000**				**63.000**	**83.000**	
cultuurcoördinator	20.000					20.000	8 uur werkzaamheden mbt fondsen/subsidieaanvragen, etc
beheerder			*29.000*	*29.000*	58.000	58.000	36 uur p.w. 45 weken €40
vrijwilligersvergoedingen		*1.000*	*1.000*	*1.000*	3.000	3.000	geen vaste vrijwilligersvergoedingen
scholing ,ARBO, overig		*1.000*		*1.000*	2.000	2.000	
materieel	**40.300**				**57.400**	**97.700**	
huisvesting	16.000				26.000	42.000	
huur	16.000				-	16.000	
energie				*6.000*	6.000	6.000	berekend door specialist (pg 11 Notitie Bruisplek)
schoonmaak			*5.000*	*5.000*	10.000	10.000	verdubbeling t.o.v. huidige situatie
belasting en verzekering				*5.000*	5.000	5.000	stijging tov huidige situatie
onderhoud			*1.500*	*3.500*	5.000	5.000	inventaris en gebouw, gebouw is nieuw dus nog niet veel onderhoud
afschrijvingen	-				15.700	15.700	225K investering; 75K inrichting + 150K bouw
investering gebouw				*5.000*	5.000	5.000	30 jaar afschrijven
inrichting				*10.700*	10.700	10.700	7 jaar afschrijven
kantoorkosten	24.300				15.700	40.000	
marketing/communicatie	15.000			-	-	15.000	zie bedrijfsplan
administratie en IT	6.000			*5.000*	5.000	11.000	aangepast bedrijfsplan, wel accountantskosten voor Bruisplek
telecommunicatie	300			*1.000*	1.000	1.300	aangepast bedrijfsplan (geen deel voor gebouw))
website	500			*2.000*	2.000	2.500	zie bedrijfsplan
afvalverwijdering	-			*1.000*	1.000	1.000	aangepast bedrijfsplan (kosten in huurkosten)
inventaris	500			-	-	500	aangepast bedrijfsplan (geen deel voor gebouw))
bankkosten en rente	500			*1.700*	1.700	2.200	
algemene kosten	1.500			*5.000*	5.000	6.500	aangepast bedrijfsplan
niet aftrekbare BTW	pm					pm	
TOTALE BEHEERSLASTEN	**60.300**	***2.000***	***36.500***	***81.900***	**120.400**	**180.700**	
						-	
ACTIVITEITENLASTEN							
personeel	71.500				1.500	73.000	
cultuurcoördinator	70.000				-	70.000	aangepast bedrijfsplan; 36 uur * 40 weken * €62,50 minus 8 beheer uren
vrijwilligersvergoedingen	1.500	*1.500*			1.500	3.000	vrijwilligers ter ondersetuning van cultuurcoördinator/dorpshuis
materieel	37.000				-	37.000	
materialen	-				-	-	
voorstellingen	30.000				-	30.000	aangepast bedrijfsplan want 85% inkoop is niet realistisch
toeslag voorstellingen	7.000				-	7.000	zie bedrijfsplan
TOTALE ACTIVITEITENLASTEN	**108.500**	***1.500***	-	-	**1.500**	**110.000**	
						-	
TOTALE LASTEN	**168.800**	***3.500***	***36.500***	***81.900***	**121.900**	**290.700**	
onvoorziene kosten							
EXPLOITATIESALDO	-18.800	*18.500*	*-20.500*	*7.900*	5.900	-12.900	

4. Tussen variant – Verbouw

Uitgangspunten De Bruisplek:

- Stichting Bruisplek huurt jaarlijks een vastgesteld aantal ruimtes voor haar activiteiten en de activiteiten van haar partners bij De Miente. In onderstaande tabel is een inschatting gemaakt van het aantal benodigde dagdelen.
- Als gevolg van het beperkte *aantal* zalen is er niet genoeg flexibiliteit om naast de dorpshuis activiteiten van De Miente alle voorgenomen activiteiten van De Bruisplek te accommoderen.

Huur Stichting Bruisplek	**VERBOUW**				tarief		
	dagdelen	dagen p.w.	weken	aantal dagdelen			
atelier ruimte	-	-	-	-	€ 40	€ -	niet genoeg zalen
voorstellingen film	1	1	16	16	€ 50	€ 800	16 fimavonden per jaar
voorstellingen theater	2	2	20	80	€ 50	€ 4.000	4 dagdelen per voorstelling = incl opzet
exposities	-	-	-	-	€ 40	€ -	niet genoeg zalen
debat/literatuur	1	2	12	24	€ 50	€ 1.200	iedere maand 1x debat + 1x literatuur
cursus/vergadering	1	2	12	24	€ 30	€ 720	2 avonden per maand
werkplek	2	5	50	500	€ 5	€ 2.500	werkplek Bruisplek medewerkers (10m2)
				644		€ 9.220	

- De financiële bijdrage van partners is gehalveerd aangezien niet alle gewenste activiteiten kunnen plaatsvinden.
- Bijdragen van partners in natura (materialen en uren) zijn niet meegenomen.
- De Bruisplek neemt geen horeca af, deelnemers aan activiteiten en bezoekers van voorstellingen betalen hier zelf voor.
- De Bruisplek huurt kantoorruimte (flexplek) bij De Miente voor € 2.500 per jaar.
- Professionele voorstellingen leveren per saldo geen inkomsten op.
- De Bruisplek zal kosten voor accountantsverklaringen ten behoeve van haar subsidiegevers moeten maken.

Uitgangspunten De Miente:

- De huidige capaciteit van De Miente is gebaseerd op 5 verhuurbare dagen per week en 10 maanden per jaar (sluiting tijdens de zomermaanden). In de exploitatiebegroting wordt uitgegaan van 6 verhuurbare dagen per week en 48 verhuurbare weken per jaar.
- De begrote huurinkomsten zijn gebaseerd op een gemiddelde zalenbezetting van ca. 35%, exclusief de ruimte die vast aan Odrie verhuurd wordt.
- De zaalhuur per dagdeel varieert tussen maximaal € 50 voor de Theaterzaal en minimaal € 30 voor de andere zalen.
- Twee zalen zijn samengetrokken voor verhuur aan Odrie. Dit brengt het aantal beschikbare overige zalen terug naar 3 ruimtes.
- De netto horeca omzet is een aanname van De Miente op basis van huidige ervaringen.
- De Miente zal een professionaliseringsslag moeten maken in de vorm van een betaalde technisch en zakelijk beheerder en investering in zalenplan/adminstratieve software.

Voor overige aannames; zie opmerkingen in de exploitatiebegroting.

Concept Exploitatiebegroting	Jaar 1						
	TUSSENVARIANT - VERBOUW						
	Bruisplek	Miente					
		dorpshuis	*cultuur*	*overig*	totaal	TOTAAL	
BATEN							
Inkomsten	37.000				50.000	87.000	
publieksinkomsten	37.000				-	37.000	
horeca (netto)				*50.000*	50.000	50.000	inschatting De Miente
Verhuur	-				42.600	42.600	
vast	-			*7.200*	7.200	7.200	odrie in ruimte 43m2
bruisplek	-		*9.200*		9.200	9.200	berekend obv taakstelling bruisplek en partners
incidenteel	-	*22.000*		*4.200*	26.200	26.200	dorpshuis obv werkelijk 2023, overig is geschatte commerciële bijvangst
Subsidies en bijdragen	107.500				-	107.500	
bijdragen partners	5.500				-	5.500	bijdrage partners gehalveerd vanwege beperkte activiteiten
gemeente	60.000				-	60.000	zie bedrijfsplan
rijk	26.000				-	26.000	zie bedrijfsplan
fondsen	12.500				-	12.500	zie bedrijfsplan
sponsoring	3.500				-	3.500	zie bedrijfsplan
TOTALE BATEN	**144.500**	***22.000***	***9.200***	***61.400***	**92.600**	**237.100**	
						-	
LASTEN							
BEHEERSLASTEN							
personeel	**20.000**				**48.000**	**68.000**	
cultuurcoördinator	20.000					20.000	8 uur werkzaamheden mbt fondsen/subsidieaanvragen, etc
beheerder			*21.500*	*21.500*	43.000	43.000	24 uur p.w. 45 weken €40
vrijwilligersvergoedingen		*1.000*	*1.000*	*1.000*	3.000	3.000	geen vaste vrijwilligersvergoedingen
scholing ,ARBO, overig		*1.000*		*1.000*	2.000	2.000	
materieel	**33.500**				**54.200**	**87.700**	
huisvesting	9.200				22.800	32.000	
huur	9.200				-	9.200	
energie				*8.300*	8.300	8.300	berekend door specialist (pg 11 Notitie Bruisplek)
schoonmaak			*3.000*	*3.000*	6.000	6.000	50% meer dan huidige situatie
belasting en verzekering				*4.500*	4.500	4.500	stijging tov huidige situatie
onderhoud			*1.500*	*2.500*	4.000	4.000	inventaris en gebouw, gebouw is vernieuwd dus nog niet veel onderhoud
afschrijvingen	-				15.700	15.700	225K investering; 75K inrichting + 150K bouw
investering gebouw				*5.000*	5.000	5.000	30 jaar afschrijven
inrichting				*10.700*	10.700	10.700	7 jaar afschrijven
kantoorkosten	24.300				15.700	40.000	
marketing/communicatie	15.000			-	-	15.000	zie bedrijfsplan
administratie en IT	6.000			*5.000*	5.000	11.000	aangepast bedrijfsplan, wel accountantskosten voor Bruisplek
telecommunicatie	300			*1.000*	1.000	1.300	aangepast bedrijfsplan (geen deel voor gebouw))
website	500			*2.000*	2.000	2.500	zie bedrijfsplan
afvalverwijdering	-			*1.000*	1.000	1.000	aangepast bedrijfsplan (kosten in huurkosten)
inventaris	500			-	-	500	aangepast bedrijfsplan (geen deel voor gebouw))
bankkosten en rente	500			*1.700*	1.700	2.200	
algemene kosten	1.500			*5.000*	5.000	6.500	aangepast bedrijfsplan
niet aftrekbare BTW	pm					pm	
TOTALE BEHEERSLASTEN	**53.500**	***2.000***	***27.000***	***73.200***	**102.200**	**155.700**	
						-	
ACTIVITEITENLASTEN							
personeel	61.500				1.500	63.000	
cultuurcoördinator	60.000				-	60.000	zie bedrijfsplan; 32 uur * 40 weken * €62,50 minus 8 beheer uren
vrijwilligersvergoedingen	1.500	*1.500*			1.500	3.000	vrijwilligers ter ondersetuning van cultuurcoördinator
materieel	37.000				-	37.000	
materialen	-				-	-	
voorstellingen	30.000				-	30.000	aangepast bedrijfsplan want 85% inkoop is niet realistisch
toeslag voorstellingen	7.000				-	7.000	zie bedrijfsplan
TOTALE ACTIVITEITENLASTEN	**98.500**	***1.500***	-	-	**1.500**	**100.000**	
						-	
TOTALE LASTEN	**152.000**	***3.500***	***27.000***	***73.200***	**103.700**	**255.700**	
onvoorziene kosten							
EXPLOITATIESALDO	**-7.500**	***18.500***	***-17.800***	***-11.800***	**-11.100**	**-18.600**	

5. Samenvatting

De gecombineerde concept-begrotingen voor De Bruisplek en De Miente resulteren in zowel in de Verbouw- als in de Nieuwbouw variant in een klein negatief resultaat.
In onze ogen zijn deze uitkomsten niet van een omvang die de één of de andere variant uitsluit.
De beperktere opzet van de Verbouw variant betekent echter minder verdiencapaciteit voor De Miente en minder mogelijkheid voor activiteiten door De Bruisplek dan in de Nieuwbouw variant.

© Blueyard
Marina de Kanter, Eerde Hovinga, Gabriël Oostvogel
mei 2024