

Memo schatting exploitatie cultuurcentrum Kruispunt

Bijlage bij raadsvoorstel ontwikkeling Kruispuntkerk

Datum: 24 oktober 2024

Exploitatiekosten:

De "directe" exploitatiekosten voor het cultuurcentrum in de Kruispuntkerk zijn ingeschat op basis van de exploitatielasten in het huidige cultureel centrum aan de Prinses Marijkelaan en op basis van expert beoordeling.

Huur van de kerk:

Het college heeft de intentie om met de eigenaar van de Kruispuntkerk een huurovereenkomst te sluiten. De belangrijkste uitgangspunten voor een mogelijke overeenkomst zijn:

- * Een huursom van € 110.000 die jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de cijfers (consumentenprijsindexcijfers, CPI) die op maandbasis door het CBS gepubliceerd
- * De huurperiode bedraagt 30 jaar.
- * In de huurovereenkomst wordt het recht van eerste koop vastgelegd.

Servicekosten:

Servicekosten bestaan uit kosten van energie, water, glasbewassing en liftonderhoud. Als indicatieve referentie is uitgegaan van de service kosten die gangbaar zijn. Deze bedragen ongeveer € 30/m². Dit levert een kostenpost van ca € 22.000.

Klein onderhoud:

Dit betreft klein reparaties en onderhoud van het cultuurcentrum. We gaan ervan uit dat de beheerstichting dergelijke werkzaamheden in belangrijke mate zelf uitvoert. De kosten worden indicatief geraamd op € 8.000.

Verzekeringen:

Dit betreft de verzekering voor de inrichting van het cultuurcentrum (inbouw en meubilair). De jaarpremie bedraagt ongeveer € 2.000.

De totale "directe" exploitatielasten bedragen daarmee € 142.000. Dit bedrag is exclusief de kapitaallasten. Deze worden in de financiële paragraaf van het raadsvoorstel toegelicht.

Exploitatie opbrengsten: Schatting huuropbrengsten

Om een inschatting te maken van de exploitatielasten is het nodig om een inschatting te maken van de inkomsten die in de Kruispuntkerk kunnen worden gegenereerd met de zaalverhuur. Daarvoor wordt gekeken naar de verhuurinkomsten die op dit moment in het cultureel centrum aan de Marijkelaan worden gegenereerd. Deze bedroegen in 2023 € 32.000 (ex BTW): bestaande uit € 25.000 "vast huurders" en € 7.000 uit incidentele verhuur. Bij deze bedragen moet worden aangetekend dat het Filmtheater haar huur voldoet "in natura" (door het leveren van vrijwilligers voor beheer en bar).

Deze huuropbrengsten zijn niet zonder meer te vertalen naar de potentiële opbrengsten in het cultuurcentrum Kruispunt. In de Marijkelaan wordt de "verhuurpotentie" niet volledig benut omdat de huidige groep vrijwilligers daarvoor niet groot genoeg is. Door inzet van bredere groep vrijwilligers vanuit een bredere achterban van organisaties zou in het nieuwe centrum de potentiële vraag naar zalen beter kunnen worden bediend. Daarbij is het de verwachting dat de aantrekkelijke ligging in het centrum en de goede faciliteiten in het cultuurcentrum Kruispunt zal leiden tot een grotere verhuurbaarheid van de zalen. Het is daarom te verwachten dat de huuropbrengsten in de Kruispuntkerk hoger zullen zijn dan in de prinses Marijkelaan.

Om een indicatie te geven van die huuropbrengst is de volgende schatting te maken.

Huurprijzen

Voor de huurprijzen hanteren we de prijzen per dagdeel die in de prinses Marijkelaan worden gehanteerd. In onderstaande tabel zijn de prijzen per ruimte en per dagdeel weergegeven, onderscheiden naar langdurige of incidentele huur. Hierbij opgemerkt dat de prijzen in vergelijking met andere locaties laag zijn.

Tabel 1: Huurprijzen per ruimte (cultureel centrum Pr. Marijkelaan)

	Langdurige verhuur			Incidentele verhuur		
	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond
Grote zaal	€ 66	€ 66	€ 66	€ 136	€ 136	€ 195
Kleinere zaal	€ 44	€ 44	€ 44	€ 91	€ 91	€ 102

Bezetting

Om een idee te hebben van de bezetting, gaan we voor de langdurige verhuur uit van de bezetting die ongeveer in de prinses Marijkelaan wordt gerealiseerd. Voor de incidentele huur gaan we uit van een verhuur van de grote zaal voor 1 ochtend, middag en avond per maand. Voor de kleinere zalen gaan we uit van 2 ochtenden, middagen en avonden per week.

Tabel 2: Bezetting ruimtes per dagdeel langdurend/incidenteel

	Langdurige verhuur			Incidentele verhuur		
	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond
Grote zaal	1	3	5	0,25	0,25	0,25
Kleinere zaal	3	3	3	2	2	2

Dit combinatie van tabel 1 en 2 levert een opbrengst per zaal per dagdeel per week:

Tabel 3: Opbrengst per ruimte per week (langdurig/incidenteel)

	Langdurige verhuur	Incidentele verhuur
--	--------------------	---------------------

	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond
Grote zaal	66	198	330	34	34	49
Kleinere zaal	132	132	132	182	182	204

En uitgaande van 45 verhuurbare weken per jaar, de volgende opbrengst per zaal per jaar:

Tabel 4: Opbrengst per ruimte per dagdeel per jaar (45 weken) (langdurig/incidenteel)

	Langdurige verhuur			Incidentele verhuur			TOTAAL opbrengst per zaal per jaar
	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	
Grote zaal	2.970	8.910	14.850	2.194	1.530	1.530	€ 31.984
Kleinere zaal	5.940	5.940	5.940	8.190	8.190	9.180	€ 43.380

In het ontwerp zijn een grote zaal en 2 kleinere zalen beschikbaar.

Dat levert de volgende verhuurpotentie:

Tabel 5: Opbrengst potentiële verhuur

Grote zaal	€ 31.984
Kleinere zaal 1	€ 43.380
Kleinere zaal 2	€ 43.380
TOTALE Opbrengst	€ 118.744
Ex BTW	€ 98.135

In de opbrengst van de ontwerpen is geen rekening gehouden met opbrengst uit verhuur van de barruimte/foyer.

Omdat bovenstaande een grove schatting is, zou om "rijk-rekenen" te voorkomen, een correctie kunnen worden aangebracht waarbij de opbrengst met 20% naar beneden wordt bijgesteld. In dat geval zou de huuropbrengst **€ 79.000** bedragen.

Exploitatiesaldo

Exploitatieoverzicht: lasten, opbrengsten en saldo	
Exploitatie lasten	
Huur	110.000
Servicekosten	22.000
Klein onderhoud	8.000
Verzekeringen	2.000
Totaal	142.000
Exploitatie inkomsten	
Verhuurzalen	79.000

Exploitatie tekort	63.000
---------------------------	---------------

Bovenstaande tabel laat zien dat met de huidige inschatting van kosten en opbrengsten er een exploitatietekort bestaat van tussen van € 63.000 per jaar.

Bovenstaande exploitatie richt zich alleen op de vastgoed exploitatie. Eventuele kosten die samenhangen met bijvoorbeeld vrijwilligersvergoedingen of opbrengsten die samenhangen met opbrengsten uit de ondersteunende horeca zijn hiervoor buiten beschouwing gelaten. Bij de verdere uitwerking van de governance wordt hieraan nader aandacht besteed.