

ALGEMEEN - **CONCEPT**

Stadhuis Gouda | Exploitatie Business Case | Goud

Concept_V6

20-6-2022

Opsteller: COUP BV

Alle bedragen zijn excl. BTW., tenzij uitdrukkelijk vermeld

INPUT

Prijspeil		1-1-2022
BTW		21%
Inflatie		3,50%
Rente grond debet		3,5%
Rente grond credit		0,5%
Planning		
Start project (go/no-go)		1-1-2023
Ontwikkelingsduur		1
Start bouw		1-1-2024
Bouwtijd		1
Start exploitatie		1-6-2025
Duur exploitatie		20
Financiering		
Investering		€ 1.406.281
Lening		€ 1.195.339
Subsidies & fondsen	15,0%	€ 210.942
Eigen vermogen	0,0%	€ -
	15,0%	
Exploitatie, omzet		
Trouwerijen		€ 33.050
Werkplekken omzet		€ 65.742
Vergaderen omzet		€ 102.000
Horeca		€ 251.660
Ticketomzet inspiratie		€ 357.000
Omzet totaal		- € 809.452
Exploitatiekosten Stichting Stadhuis		
Inkoopkosten omzet		15,00% Gebaseerd op ervaringscijfers Goudse Sint-Jan
Rente & Aflossing investering	€	74.879- Zie tabblad financiering
Personeelskosten		50,00%
Afschrijvingen		5,68%
Overig ingekochte diensten		2,15%
Kosten Apparatuur en Inventaris		1,49%
Huisvestingskosten (huur)	€	126.153 Kostendekkende huur Vastgoed BuCa - Goud
Energiekosten	€	55.000 Aanname o.b.v. DWA en Groene Grachten
Kosten Communicatie		5,00%
Verkoopkosten		5,00%
Vervoerskosten		1,50%
Overige Kosten		7,50%

STICHTINGSKOSTEN

							Prijspeil 01-01-22	
Bouwkosten	Bouwkosten	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen			
Bouwkosten	Afwerking & inrichting Trouwen	148	BVO	€ 150	aanname	2,1%	€ 22.200	
Bouwkosten	Afwerking & inrichting Stadwerkhuis	531	BVO	€ 500	aanname	25,6%	€ 265.500	
Bouwkosten	Afwerking & inrichting Horeca	170	BVO	€ 750	aanname	12,3%	€ 127.500	
Bouwkosten	Afwerking & inrichting Inspireren (kunstinstallaties)	1	post	€ 485.000	aanname	46,8%	€ 485.000	
Staartkosten	Onvoorzien	15%	%		Over de bouwkosten		€ 135.030	
Totaal Bouwkosten		1.238	m2 bvo	€ 836	/m2 bvo	87%	€ 1.035.230	
Bijkomende kosten	Bijkomende Kosten							
Bijkomende kosten	Honoraria & planontwikkeling	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen			
Basisopdracht incl. verschotten	(Interieur) Architect	5,0%	%	€ 1.035.230,00	Over de bouwkosten		€ 51.762	
Basisopdracht incl. verschotten	Projectmanagement	8,0%	%	€ 1.035.230,00	Over de bouwkosten		€ 82.818	
Diversen	overig / onvoorzien	5,0%	%	€ 1.169.809,90	Over de bouwkosten + bijkomende kosten		€ 58.490	
Totaal Honoraria								€ 193.070
Totaal Bijkomende kosten		18,7% van bwk					€ 193.070	
Totaal	Kosten	% van stichtingskosten						
Bouwkosten	Bouwkosten	84,3%					€ 1.035.230	
Bijkomende kosten	Bijkomende kosten	15,7%					€ 193.070	
Rente/financieringskosten	Financieringskosten	financieringskosten worden berekend in tabblad 'Financiering'					€ -	
Totaal stichtingskosten excl. BTW		100%					€ 1.228.300	
BTW over kosten							€ 257.943	
Totaal stichtingskosten incl. BTW							€ 1.486.243	

INVESTERING

Investering		Index	Prijspeil	Prijspeil
				2024
		7,0% prijsindex bouw	1-1-2022	2,0
Bouwtijd				
Gebouwexploitatie				
Uitgaven (B)				
1	Kale bouwkostenraming		€ 1.035.230	€ 1.185.235
2	Bijkomende kosten + interne kosten		€ 193.070	€ 221.046
TOTALE REALISATIEKOSTEN				€ 1.406.281
RESULTAAT BOUW- EN ONTWIKKELEXPLOITATIE (A + B)				€ 1.406.281

FINANCIERING

Financiering <i>Prijspeil start exploitatie</i>	Totaal
Investering	1.406.281
Financiering Subsidie / crowdfunding Eigen vermogen	210.942 -
Totale inbreng	210.942
Bancair Hoofdsom Interest annuitaire banklening Theoretische looptijd Annuiteit per jaar (rente + aflossing)	1.195.339 2,25% 20 74.879-
WACC	2,25%

PROGRAMMA, OMZET, HUUROPBRENGSTEN

1 Vieren (trouwen)

VVO Totaal (m2)	148
-----------------	-----

Dag van de week	Aantal 2019	Aantal/ jaar	Zaalhuur	Omzet 2023
Maandag	2	2	€ -	€ -
Dinsdag	2	2	€ 350	€ 700
Woensdag	11	11	€ 350	€ 3.850
Donderdag	12	12	€ 350	€ 4.200
Vrijdag	46	46	€ 450	€ 20.700
Zaterdag	8	8	€ 450	€ 3.600
Zondag	0			€ -
Totaal	81	81		€ 33.050

2 Stadwerkhuis

Werken

VVO totaal (werkplekken)	150	Schatting o.b.v. Werkblad CB artistiek culturele programmering
VVO per persoon (incl. vergaderen / gemeensch	5	
Aantal abonnementen	38	
Aantal abonnementen maatschappelijk	50%	
Abonnement / persoon (commercieel)	€ 250	/ persoon / maand. o.b.v. fulltime
Abonnement / persoon (maatschappelijk)	€ 175	/ persoon / maand. o.b.v. fulltime
Jaaromzet Commercieel	€ 38.672	
Jaaromzet Maatschappelijk	€ 27.070	
Jaaromzet Totaal	€ 65.742	

Vergaderen	VVO	Personen	Huur/ dagdeel commercieel	Bezetting	Huur/ dagdeel gereduceerd tarief	Bezetting	Omzet
Burgemeesterkamer	46	20	€ 300	5%	€ 150	10%	€ 15.300
Sterzaal	132	60	€ 400	5%	€ 200	10%	€ 20.400
Berging keuken	16	8	€ 150	20%	€ 75	20%	€ 22.950
Raadzaal	157	70	€ 400	5%	€ 200	10%	€ 20.400
Leeskamer	30	10	€ 150	20%	€ 75	20%	€ 22.950
Totaal	381	190	€ 1.400	11%	€ 700	14%	€ 102.000

3 Ontmoeten (daghoreca)

VVO Totaal	170
VVO Verdienend binnen	113
Terras	50
Stoeldichtheid	1,5
Aantal stoelen binnen	76
Aantal stoelen terras	33
Openingsdagen	340
Openingsdagen terras	100

Gemiddelde besteding koffie / tussendoor	€ 5,50
Gemiddelde bezetting tussendoor	90%
Omzet tussendoor	€ 143.660
Horeca afhuur trouwerij	€ 400
Aantal trouwerijen / partijen	20
Drankomzet bij trouwerijen	€ 5.000
Omzet bij trouwerijen	€ 108.000
Omzet totaal	€ 251.660

Aanname

Aanname

€ 2.221 per m2

4 Inspireren

VVO	360
Ticketprijzen, Toeristen	€ 7
Ticketprijzen, Bezoekers uit Gouda	€ 3,50
Jaarlijkse bezoekers, totaal	60.000
Waarvan toeristen	42.000
Waarvan bezoekers uit gouda	18.000
Jaaromzet	€ 357.000

Aanname

EXPLOITATIEOVERZICHT

EXPLOITATIEOVERZICHT																								
Jaartal			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		
Jaar van exploitatie			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
Indexering																								
Inflatie			3,50%																					
Leegstandsindex			25,0%	20,0%	15,0%	15,0%	10,0%																	
Totale index			3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%			
Cumulatieve index			1,0000	1,0350	1,0712	1,1087	1,1475	1,1877	1,2293	1,2723	1,3168	1,3629	1,4106	1,4600	1,5111	1,5640	1,6187	1,6753	1,7340	1,7947	1,8575	1,9225		
Omzet																								
Bruto omzet			3,50%	809.452	809.452	837.783	867.105	897.454	928.865	961.375	995.023	1.029.849	1.065.894	1.103.200	1.141.812	1.181.776	1.223.138	1.265.948	1.310.256	1.356.115	1.403.579	1.452.704	1.503.549	1.556.173
Extra inkomsten				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bruto omzet				809.452	809.452	837.783	867.105	897.454	928.865	961.375	995.023	1.029.849	1.065.894	1.103.200	1.141.812	1.181.776	1.223.138	1.265.948	1.310.256	1.356.115	1.403.579	1.452.704	1.503.549	1.556.173
Leegstand				-202.363	-167.557	-130.066	-134.618	-92.887																
Inkoopkosten omzet			15,0%	-121.418	-125.667	-130.066	-134.618	-139.330	-144.206	-149.254	-154.477	-159.884	-165.480	-171.272	-177.266	-183.471	-189.892	-196.538	-203.417	-210.537	-217.906	-225.532	-233.426	
Brutomarge				485.671	544.559	606.974	628.218	696.649	817.169	845.770	875.372	906.010	937.720	970.540	1.004.509	1.039.667	1.076.056	1.113.717	1.152.698	1.193.042	1.234.798	1.278.016	1.322.747	
Bedrijfskosten																								
Rente & Aflossing Investering			€	74.879-	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	-74.879	
Personeelskosten				50,0%	-344.017	-356.058	-368.520	-381.418	-394.768	-408.584	-422.885	-437.686	-453.005	-468.860	-485.270	-502.255	-519.834	-538.028	-556.859	-576.349	-596.521	-617.399	-639.008	-661.373
Afschrijvingen				5,7%	-39.080	-40.448	-41.864	-43.329	-44.846	-46.415	-48.040	-49.721	-51.461	-53.263	-55.127	-57.056	-59.053	-61.120	-63.259	-65.473	-67.765	-70.137	-72.591	-75.132
Overig ingekochte diensten				2,2%	-14.793	-15.310	-15.846	-16.401	-16.975	-17.569	-18.184	-18.820	-19.479	-20.161	-20.867	-21.597	-22.353	-23.135	-23.945	-24.783	-25.650	-26.548	-27.477	-28.439
Kosten Apparatuur en Inventaris				1,5%	-10.252	-10.611	-10.982	-11.366	-11.764	-12.176	-12.602	-13.043	-13.500	-13.972	-14.461	-14.967	-15.491	-16.033	-16.594	-17.175	-17.776	-18.398	-19.042	-19.709
Huisvestingskosten (huur)			€	126.153-	-126.153	-130.568	-135.138	-139.868	-144.763	-149.830	-155.074	-160.502	-166.119	-171.933	-177.951	-184.179	-190.625	-197.297	-204.203	-211.350	-218.747	-226.403	-234.327	-242.529
Energiekosten			€	55.000-	-55.000	-56.925	-58.917	-60.979	-63.114	-65.323	-67.609	-69.975	-72.424	-74.959	-77.583	-80.298	-83.109	-86.018	-89.028	-92.144	-95.369	-98.707	-102.162	-105.738
Kosten Communicatie				5,0%	-34.402	-35.606	-36.852	-38.142	-39.477	-40.858	-42.288	-43.769	-45.300	-46.886	-48.527	-50.225	-51.983	-53.803	-55.686	-57.635	-59.652	-61.740	-63.901	-66.137
Verkoopkosten				5,0%	-34.402	-35.606	-36.852	-38.142	-39.477	-40.858	-42.288	-43.769	-45.300	-46.886	-48.527	-50.225	-51.983	-53.803	-55.686	-57.635	-59.652	-61.740	-63.901	-66.137
Vervoerskosten				1,5%	-10.321	-10.682	-11.056	-11.443	-11.843	-12.258	-12.687	-13.131	-13.590	-14.066	-14.558	-15.068	-15.595	-16.141	-16.706	-17.290	-17.896	-18.522	-19.170	-19.841
Overige Kosten				7,5%	-51.603	-53.409	-55.278	-57.213	-59.215	-61.288	-63.433	-65.653	-67.951	-70.329	-72.791	-75.338	-77.975	-80.704	-83.529	-86.452	-89.478	-92.610	-95.851	-99.206
Totale Exploitatiekosten				-794.900	-820.101	-846.183	-873.179	-901.119	-930.038	-959.968	-990.947	-1.023.009	-1.056.194	-1.090.540	-1.126.088	-1.162.880	-1.200.960	-1.240.373	-1.281.165	-1.323.385	-1.367.083	-1.412.310	-1.459.120	
Totaal																								
Bruto omzet				809.452	837.783	867.105	897.454	928.865	961.375	995.023	1.029.849	1.065.894	1.103.200	1.141.812	1.181.776	1.223.138	1.265.948	1.310.256	1.356.115	1.403.579	1.452.704	1.503.549	1.556.173	
Brutomarge				485.671	544.559	606.974	628.218	696.649	817.169	845.770	875.372	906.010	937.720	970.540	1.004.509	1.039.667	1.076.056	1.113.717	1.152.698	1.193.042	1.234.798	1.278.016	1.322.747	
Exploitatiekosten				-794.900	-820.101	-846.183	-873.179	-901.119	-930.038	-959.968	-990.947	-1.023.009	-1.056.194	-1.090.540	-1.126.088	-1.162.880	-1.200.960	-1.240.373	-1.281.165	-1.323.385	-1.367.083	-1.412.310	-1.459.120	
Resultaat				-309.228	-275.542	-239.209	-244.961	-204.471	-112.869	-114.199	-115.575	-116.999	-118.473	-119.999	-121.578	-123.213	-124.905	-126.656	-128.468	-130.343	-132.285	-134.294	-136.373	