Onderwerp:	**STADHUIS GOUDA, NOTITIE BUSINESSCASE**
Datum:	25-08-2022
Tekst:	A.A. Goudzwaard, T. Reijnders
Opsteller Business Case:	COUP BV

Aan de hand van de ruimtelijke visie is door COUP BV een financieel model opgesteld dat de geschatte kosten en opbrengsten van zowel het gebouw als het beoogde programma integraal in beeld brengt. In deze bijlage worden de geschatte benodigde investeringen, bijbehorende kostendekkende huur en geschatte exploitatietekorten toegelicht.

1.1 Gevraagd besluit

Eenmalige investering

Het instemmen met de verbouwing benodigde eenmalige investering van 7.3 miljoen voor aanpassingen in en aan het stadhuis om de beoogde invulling, inclusief maatregelen gericht op verduurzaming en de verbetering van toegankelijkheid, mogelijk te maken.

a. Waarvan 55% van de totale investering, dat is 4 miljoen, voor de verduurzaming van het stadhuis
b. Waarvan 30 % van de totale investering, dat is 2.2 miljoen, voor het toegankelijk maken van het stadhuis
c. Waarvan 15% van de totale investering, dat is 1.1 miljoen, voor de gebouw-gerelateerde ingrepen en de realisatie van het inhoudelijk concept

De investering van 7,3 miljoen loopt over de gehele planontwikkeling en bouwperiode en kan grofweg opgedeeld worden in 5,2 miljoen voor de bouw en 2,1 miljoen aan plankosten.

Dekking van jaarlijkse exploitatietekort

In het voorstel wordt een besluit gevraagd voor het vaststellen en vrijgeven van de benodigde structurele jaarlijkse bijdrage voor het exploitatie tekort van het inhoudelijk concept die in principe via een subsidie aanvraag via algemene middelen wordt verstrekt. De reden om dit via subsidie te verstrekken is omdat het verstrekken van een subsidie is gekoppeld aan doelen die beschreven staan in de cultuurnota. Op basis van de huidige businesscase wordt een exploitatie tekort verwacht van circa 3 ton in het eerste jaar en 1 ton in het zesde jaar. Dit betreft een eerste prognose, met name rondom de maatschappelijke impact van de activiteiten wordt nog een uitwerking gemaakt.

1.2 Brons & Goud

Tijdens de werkbijeenkomst van 22 juni ’22 zijn twee scenario’s gepresenteerd m.b.t. de herbestemming van het Stadhuis:

- Het Bronzen scenario gaat uit van een aanpak waarbij alleen de maatregelen worden getroffen die minimaal nodig zijn om te komen tot de herbestemming. De realisatie van een lift, de aanpak van de entree gebieden en aanpak van de bestaande installaties zijn hierin meegenomen. De doelstelling voor verduurzaming is 52% CO2 reductie, waarbij installatietechnisch alleen vervangen wordt wat hoogstnoodzakelijk is (geen algehele vervanging van installaties). Bouwkundig wordt een beperkt aantal ruimtes aangepast op basisniveau.
- Het Gouden scenario gaat verder in de verduurzaming, met als minimale doel een CO2 reductie van 52%. Het pand wordt voorbereid op een hogere reductie, die momenteel nog onhaalbaar wordt geacht vanuit de huidige techniek in combinatie met de monumentale waarden. Er wordt onderzocht hoe ver we kunnen komen met de verduurzaming van het stadhuis bovenop de minimale CO2 reductie. Daarnaast gaat het gouden scenario uit van een aanpak waarbij de gebouw gebonden maatregelen voor de uitvoering van het inhoudelijk concept worden gerealiseerd. Bouwkundig worden alle ruimtes gerenoveerd waar nieuw gebruik voorzien wordt, met speciale aandacht voor toegankelijkheid.

Door de aanwezigen is in meerderheid een voorkeur uitgesproken voor scenario Goud. Vervolgens zijn enkele dilemma’s besproken, die zijn meegenomen in het inhoudelijk concept of onderdeel uitmaken van het vervolgproces.

1.3 Opbouw businesscase

De businesscase is opgedeeld in twee onderdelen:

1. Gebouw: hierin is een kostprijsdekkende huur berekend op basis van de geschatte kosten ten behoeve van de verduurzaming, toegankelijkheid en bouwkundig beheer van het gebouw.
2. Programma & exploitatie: waarin de verwachte omzet wordt afgezet tegen de kostprijsdekkende huur, aanvangsinvesteringen en overige bedrijfskosten van de beoogde programma onderdelen.

Gebouw businesscase

De hierboven omschreven geschatte eenmalige investering van 7,3 miljoen is op te delen in 55% verduurzaming (4 miljoen), 30% toegankelijkheid (2,2 miljoen) en 15% (1,1 miljoen) voor de instandhouding van het gebouw en mogelijk maken van de beoogde invulling. In de gebouw business case is ervan uitgegaan dat de laatstgenoemde investering van 1,1 miljoen samen met de overige eigenaarslasten terugverdient dient te worden in de vorm van een kostprijsdekkende huur. Deze kostprijsdekkende huur wordt geschat op ca. 1,3 ton per jaar (prijspeil 2023).

Voor de geschatte investeringen in duurzaamheid en toegankelijkheid is het uitgangspunt dat deze vanuit de algemene middelen worden gedekt. Dit is in lijn met de wensen die 22 juni ’22 zijn besproken. In de vervolgfase zal onderzocht worden of een deel van deze investeringen ook gedekt kan worden vanuit fondsen, provinciale of landelijke subsidies.

Programma & exploitatie

De exploitatie business case is opgedeeld in de volgende programmaonderdelen:

- Vieren, trouwen en ceremoniële activiteiten ca. 170m2
- Ontmoeten, de daghoreca ca. 170m2
- Samenwerken, huur van vergaderruimte ca. 380m2
- Samenwerken, werkplekken in het stadwerkhuis ca. 150m2
- Inspireren, het culturele en educatieve programma ca. 360m2

De onderbouwing van onderstaande feiten en cijfers is tot stand gekomen op basis van kennis die is opgedaan in het verleden en bezoekersaantallen op basis van Goudse referenties.

- *Vieren:* Voor het vieren is ervan uitgegaan dat huwelijksvoltrekkingen in het stadhuis gratis zijn op maandagen. Hiervoor worden vier tijdsvakken ingericht. Hierin geven we antwoord op de motie waarin aandacht is gevraagd voor gratis trouwen in het stadhuis én de werkbijeenkomst waarin verschillende fracties in plaats van twee, vier tijdsvakken voor gratis trouwen mogelijk willen maken. Deze mogelijkheid wordt bij voorkeur zo veel mogelijk aan Gouwenaars geboden. Er wordt onderzocht of dit kan met het gebruik van een Rotterdampas. Noot is wel dat de organisatorische en daarmee samenhangende kostentechnische aspecten nog nadere uitwerking behoeven. Op de dinsdagen,

woensdagen en donderdagen wordt een zaalhuur gevraagd van 350 euro. Op de vrijdag en zaterdag wordt uitgegaan van 450 euro.

- *Ontmoeten:* ontmoeten vindt plaats in de burgerhal. Hier is uitgegaan van een daghoreca voor voornamelijk drank en wellicht gebak, hapjes en bescheiden lunch. Er is geen ruimte voor een grote keuken die avondmaaltijden kan serveren.
- *Samenwerken, vergaderen:* Voor de vergaderruimten wordt uitgegaan van zowel commerciële als maatschappelijke (50% reductie) verhuur. De raadscommissie heeft hierbij nog enkele suggesties gedaan om de reikwijdte van het gereduceerd tarief voor de verhuur van zalen nader te onderzoeken. In meerderheid is men het er mee eens dat er een vorm van gereduceerd tarief beschikbaar dient te zijn voor de non-profit sector / maatschappelijke organisaties uit Gouda. In de uitwerking van het plan wordt onderzocht op welke manier hier invulling aan wordt gegeven. Naast flexibele werkplekken kan er in diverse ruimten van het stadhuis ook vergaderd worden. Enkele ruimten zijn daarbij multifunctioneel. Denk aan de burgermeesterkamer die ook ingezet wordt bij huwelijksvoltrekkingen en de sterzaal die ook ingezet wordt voor het inspiratie-programma. Bij de bezettingspercentages is hiermee rekening gehouden.
- *Samenwerken, werkplekken:* Voor het samenwerken wordt uitgegaan van ca. 40 werkplekken waarvoor organisaties een abonnement kunnen afnemen van € 250 (commercieel) / € 175 (maatschappelijk) per maand per persoon. De verdeling sociaal/ maatschappelijk is nader te onderzoeken. Nu is uitgegaan van 50% / 50%.
- *Inspireren:* Voor het onderdeel inspireren wordt uitgegaan van ticketprijzen t.w.v. € 7 voor toeristen en € 3,50 voor bezoekers uit Gouda. De verwachting is dat in 5 jaar tijd gegroeid wordt naar 60.000 bezoekers per jaar, waarvan 70% toeristen en 30% Gouwenaren. Op het gebied van educatie wordt geen omzet verwacht. Wel is een relatief hoog aandeel aan personeelskosten gereserveerd, ten behoeve van het inspiratie & educatie-programma.

Op basis van de hierboven omschreven programmaonderdelen is een exploitatiebegroting opgesteld. De totale omzetpotentie van bovengenoemde programma-onderdelen wordt geschat op ca. 8 ton per jaar. Met de jaarlijkse kosten van een kostprijsdekkende huur, rente en aflossing en overige bedrijfskosten wordt een exploitatie tekort verwacht van circa 3 ton in het eerste jaar en 1 ton in het zesde jaar. Dit betreft een eerste prognose, met name rondom de maatschappelijke impact van de activiteiten wordt nog een uitwerking gemaakt.

1.4 Onzekerheden

Het gevraagde besluit gaat over het voorstellen aan de raad om de met de investering gemoeide kapitaallasten van zowel de investering als ook het exploitatietekort te dekken. Zoals beschreven bij de kanttekeningen zijn we ingegaan op het verzoek van de raad om al in deze fase een investering- en exploitatiebegroting op te stellen. Echter, in de uitwerking van het concept tot een definitief ontwerp worden nieuwe inzichten opgedaan en dienen keuzes te worden gemaakt die invloed hebben op de planning, de investering en/of exploitatie. Daarnaast kunnen externe factoren, zoals inflatie of veranderende marktomstandigheden, ook een grote rol spelen. Anderzijds zijn er ook kansen om aanspraak te maken op subsidies/ en of fondsen. Dit wordt nader onderzocht. In het proces delen we de nieuwe inzichten en daaraan gerelateerde financiële effecten aan de gemeenteraad.

COUP
URBAN PRODUCERS

VASTGOED BUSINESS CASE

COUP
URBAN PRODUCERS

ALGEMEEN - CONCEPT

Stadhuis Gouda | Vastgoed Business Case | Goud

22-8-2022

Alle bedragen zijn excl. BTW., tenzij uitdrukkelijk vermeld

Opsteller: COUP BV

INPUT

Prijspeil			1-6-2022	
BTW			21%	
Inflatie			3,5%	
Planning				
Start project (go/no-go)			1-1-2023	
Ontwikkelingsduur			1,0	
Start bouw			1-1-2024	
Bouwtijd			2,0	
Start exploitatie			1-1-2026	
Duur exploitatie			40	
Financiering				
Investering			€ 7.338.291	
Verduurzaming & toegankelijkheid	85,0%		€ 6.237.547	
Subsidies	0,0%		€ -	
	85,0%			
Te financieren			€ 1.100.744	

Huurpotentie	**VVO**	**Huur/VVO/jr**	**Huur / jr**	
Kostenprijsdekkend	1.429	88	€ 126.153	*excl. BTW*

Eigenaarslasten	2.063	BVO		*Input gemeente, Meetstaten*
Onderhoud planmatig / MJOP	€ 11,50	per m² bvo		*Input gemeente (02-02-2022): MJOP = 23728/jaar*
Groot Onderhoud / Investeringen	€ 17,56	per m² bvo		*Input gemeente (02-02-2022): Investeringen = 36211/jaar*
Vaste en overige lasten (incl. verzekeringen)	€ 7,64	per m² bvo		*Input gemeente (02-02-2022): 15765/jaar*
Beheerkosten	€ 13,80	per m² bvo		*Aanname/ Ervaringsgetal*
Leegstand	0,0%	van bruto huurinkomsten		
Energielasten	€ -	per m² bvo		*Energiekosten worden direct verrekend met hoofdgebruikers*

STICHTINGSKOSTEN

								Prijspeil 01-06-22
Bouwkosten	**Bouwkosten**	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen			
Bouwkosten	Bouwkosten totaal / Brons	1	Post	€ 1.620.000	input v/d Hoogervest	33,4%		€ 1.620.000
Bouwkosten	Optimalisatie / Goud	1	Post	€ 320.000	input v/d Hoogervest	6,6%		€ 320.000
Bouwkosten	Installatiekosten / Brons	1	Post	€ 750.000	input v/d Hoogervest	15,4%		€ 750.000
Bouwkosten	Installatiekosten / Goud	1	Post	€ 640.000	input v/d Hoogervest	13,2%		€ 640.000
Staartkosten	Bouwplaatskosten	8%	%		over bwk			€ 266.400
Staartkosten	AKWR aannemer	12%	%		over bwk + bwpk			€ 431.568
Staartkosten	CAR	0,45%	%		over bwk + bwpk + AK + WR			€ 18.126
Staartkosten	Onvoorzien	20%	%		over bwk + bwpk + AK + WR + CAR			€ 809.219
	Totaal Bouwkosten		*m2 bvo*	*€ 4.855.313*	/m2 bvo		69%	€ 4.855.313
Bijkomende kosten	**Bijkomende Kosten**							
Bijkomende kosten		Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen			
Basisopdracht incl. verschotten	Restauratiearchitect	10,0%	%	€ 4.855.312,63	Over bouwkosten			€ 485.531
Basisopdracht incl. verschotten	Overige advieskosten	8,0%	%	€ 4.855.312,63	Over bouwkosten			€ 388.425
Heffingen en Verzekeringen	Heffingen en Verzekeringen	3,0%	%	€ 4.855.312,63	Over bouwkosten			€ 145.659
Diversen	overig / onvoorzien	10,0%	%	€ 1.019.615,65	Over bijkomende kosten			€ 101.962
	Totaal Bijkomende kosten			*23,1%*	*van bwk*			€ 1.121.577
Algemene kosten/AK	**Interne kosten**	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen			
Projectmanagement	Planontwikkeling / projectmanagement	9,0%	%	€ 5.976.890	Over bouwkosten + bijkomende kosten			€ 537.920
Projectmanagement	Bouwbegeleiding	3,5%	%	€ 4.855.313	Over bouwkosten			€ 169.936
Diversen	Onvoorzien	20,0%	%	€ 707.856,03	Over algemene kosten			€ 141.571
	Totaal Interne Kosten							€ 849.427

	Kosten		% van stichtingskosten	
Grondkosten	Grondkosten		0,0%	€ -
Bouwkosten	Bouwkosten		71,1%	€ 4.855.313
Bijkomende kosten	Bijkomende kosten		16,4%	€ 1.121.577
Algemene kosten/AK	Interne kosten		12,4%	€ 849.427
Rente/financieringskosten	Financieringskosten	*financieringskosten worden berekend in tabblad 'Financiering'*	0,0%	€ -
	Totaal stichtingskosten excl. BTW		100%	**€ 6.826.317**
			BTW over kosten	€ 1.433.527
			Totaal stichtingskosten incl. BTW	€ 8.259.844

INVESTERING

Investering		**Index**	**Prijspeil heden**	**Prijspeil start bouw**
		7,5% prijsindex bouw	1-6-2022	1
Bouwtijd				
Gebouwexploitatie				
Uitgaven (B)				
1	**Kale bouwkostenraming**		€ 4.855.313	€ 5.219.461
2	**Bijkomende kosten + interne kosten**		€ 1.971.004	€ 2.118.830
TOTALE REALISATIEKOSTEN			**6.826.317**	***€ 7.338.291***
RESULTAAT BOUW- EN ONTWIKKELEXPLOITATIE (A + B)				**€ 7.338.291**

FINANCIERING

Financiering *Prijspeil start exploitatie*	**Totaal**
Investering	**7.338.291**
Gemeentelijke lening	
Hoofdsom	**1.100.744**
Interest	**2,25%**
Looptijd	**40**
Kapitaalslasten	**42.024-**
WACC	**2,25%**

BRUTO - NETTO HUUR

	Jaartal			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
	Jaar van exploitatie		**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**
	Indexering																						
	Inflatie			3,50%																			
	Opslag																						
	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%	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*
	Huurpotentie																						
	Bruto huurinkomsten conform raming	3,50%	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
	Leegstand	0,00%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal huurinkomsten		**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**
	Eigenaarslasten																						
	Onderhoud planmatig / MJOP	11,50	m^2/bvo/pj	-23.728	-24.558	-25.418	-26.308	-27.228	-28.181	-29.168	-30.189	-31.245	-32.339	-33.471	-34.642	-35.855	-37.110	-38.408	-39.753	-41.144	-42.584	-44.075	-45.617
	Groot Onderhoud / Investeringen	17,56	m^2/bvo/pj	-36.211	-37.478	-38.790	-40.148	-41.553	-43.007	-44.513	-46.071	-47.683	-49.352	-51.079	-52.867	-54.717	-56.632	-58.615	-60.666	-62.789	-64.987	-67.262	-69.616
	Vaste en overige lasten (incl. verzekeringen)	7,64	m^2/bvo/pj	-15.765	-16.317	-16.888	-17.479	-18.091	-18.724	-19.379	-20.057	-20.759	-21.486	-22.238	-23.016	-23.822	-24.656	-25.519	-26.412	-27.336	-28.293	-29.283	-30.308
	Beheerkosten	13,80	m^2/bvo/pj	-28.464	-29.460	-30.491	-31.558	-32.663	-33.806	-34.989	-36.214	-37.481	-38.793	-40.151	-41.556	-43.011	-44.516	-46.074	-47.687	-49.356	-51.083	-52.871	-54.722
	Leegstand	-	m^2/bvo/pj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Energielasten	-	m^2/bvo/pj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale eigenaarslasten			**-104.168**	**-107.814**	**-111.587**	**-115.493**	**-119.535**	**-123.719**	**-128.049**	**-132.531**	**-137.169**	**-141.970**	**-146.939**	**-152.082**	**-157.405**	**-162.914**	**-168.616**	**-174.518**	**-180.626**	**-186.948**	**-193.491**	**-200.263**
Totaal	**Bruto huurinkomsten**			**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**
	Beheerkosten			**-104.168**	**-107.814**	**-111.587**	**-115.493**	**-119.535**	**-123.719**	**-128.049**	**-132.531**	**-137.169**	**-141.970**	**-146.939**	**-152.082**	**-157.405**	**-162.914**	**-168.616**	**-174.518**	**-180.626**	**-186.948**	**-193.491**	**-200.263**
	Netto huurinkomsten			**21.985**	**22.754**	**23.551**	**24.375**	**25.228**	**26.111**	**27.025**	**27.971**	**28.950**	**29.963**	**31.012**	**32.097**	**33.221**	**34.383**	**35.587**	**36.832**	**38.121**	**39.456**	**40.837**	**42.266**

KASSTROOMSCHEMA

Jaartal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Jaar van exploitatie	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**
Bruto huurinkomsten	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
Eigenaarslasten	-104.168	-107.814	-111.587	-115.493	-119.535	-123.719	-128.049	-132.531	-137.169	-141.970	-146.939	-152.082	-157.405	-162.914	-168.616	-174.518	-180.626	-186.948	-193.491	-200.263
Netto huurinkomsten	21.985	22.754	23.551	24.375	25.228	26.111	27.025	27.971	28.950	29.963	31.012	32.097	33.221	34.383	35.587	36.832	38.121	39.456	40.837	42.266
Kasstroom beschikbaar voor rente & aflossing	**21.985**	**22.754**	**23.551**	**24.375**	**25.228**	**26.111**	**27.025**	**27.971**	**28.950**	**29.963**	**31.012**	**32.097**	**33.221**	**34.383**	**35.587**	**36.832**	**38.121**	**39.456**	**40.837**	**42.266**
Kapitaalslasten	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024	-42.024
Totale financieringslasten	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**	**-42.024**
Saldo	**-20.039**	**-19.269**	**-18.473**	**-17.648**	**-16.795**	**-15.912**	**-14.998**	**-14.053**	**-13.074**	**-12.060**	**-11.012**	**-9.926**	**-8.803**	**-7.640**	**-6.437**	**-5.191**	**-3.902**	**-2.568**	**-1.187**	**242**

Resultaten

Jaar van exploitatie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Vrije kasstroom voor eigen vermogen	**-20.039**	**-19.269**	**-18.473**	**-17.648**	**-16.795**	**-15.912**	**-14.998**	**-14.053**	**-13.074**	**-12.060**	**-11.012**	**-9.926**	**-8.803**	**-7.640**	**-6.437**	**-5.191**	**-3.902**	**-2.568**	**-1.187**	**242**
NCW vrije kasstroom bij oplevering	-19.598	-18.430	-17.280	-16.146	-15.027	-13.924	-12.835	-11.761	-10.701	-9.654	-8.621	-7.600	-6.592	-5.595	-4.610	-3.636	-2.673	-1.720	-778	155

Duur van kasstroom	**NCW kasstroom**	***NCW p/j***	***Rendement Project***
5 jaar	-86.481	17.296-	*-0,2%*
10 jaar	-145.356	14.536-	*-0,2%*
15 jaar	-178.375	11.892-	*-0,2%*
20 jaar	-187.027	9.351-	*-0,1%*
40 jaar	0	0	*0,0%*
WACC	**2,25%**		

EXPLOITATIE BUSINESS CASE

COUP
URBAN PRODUCERS

ALGEMEEN - CONCEPT

Stadhuis Gouda | Exploitatie Business Case | Goud

22-8-2022

Opsteller: COUP BV

Alle bedragen zijn excl. BTW., tenzij uitdrukkelijk vermeld

INPUT

Prijspeil			1-6-2022
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			2
Start bouw			1-1-2025
Bouwtijd			1
Start exploitatie			1-1-2026
Duur exploitatie			20
Financiering			
Investering			€ 1.419.455
Lening			€ 1.206.536
Subsidies & fondsen	15,0%		€ 212.918
Eigen vermogen	0,0%		€ -
	15,0%		
Exploitatie, omzet			**Omzet / jaar**
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	€	75.580-	*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 01-06-22
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'*	0,0%	€ -
	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 start bouw
		7,5% prijsindex bouw	1-6-2022	2
Bouwtijd				
Gebouwexploitatie				
Uitgaven (B)				
1	**Kale bouwkostenraming**		**€ 1.035.230**	€ 1.196.338
2	**Bijkomende kosten + interne kosten**		**€ 193.070**	€ 223.117
TOTALE REALISATIEKOSTEN				***€ 1.419.455***
RESULTAAT BOUW- EN ONTWIKKELEXPLOITATIE (A + B)				**€ 1.419.455**

FINANCIERING

Financiering *Prijspeil start exploitatie*	**Totaal**
Investering	**1.419.455**
Financiering	
Subsidie / crowdfunding	212.918
Eigen vermogen	-
Totale inbreng	**212.918**
Bancair	
Hoofdsom	**1.206.536**
Interest annuitaire banklening	**2,25%**
Theoretische looptijd	**20**
Annuiteit per jaar (rente + aflossing)	**75.580-**
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	*Aanname*
Gemiddelde bezetting tussendoor		90%	*Aanname*
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**	*€ 2.221 per m2*

4 **Inspireren**

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

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		**0**	**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		*eerste 5 jaar*	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%	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	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	€	75.580-		-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580	-75.580
	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				**-795.601**	**-820.802**	**-846.885**	**-873.880**	**-901.821**	**-930.739**	**-960.670**	**-991.648**	**-1.023.710**	**-1.056.895**	**-1.091.241**	**-1.126.789**	**-1.163.581**	**-1.201.662**	**-1.241.074**	**-1.281.867**	**-1.324.087**	**-1.367.784**	**-1.413.012**	**-1.459.822**
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			**-795.601**	**-820.802**	**-846.885**	**-873.880**	**-901.821**	**-930.739**	**-960.670**	**-991.648**	**-1.023.710**	**-1.056.895**	**-1.091.241**	**-1.126.789**	**-1.163.581**	**-1.201.662**	**-1.241.074**	**-1.281.867**	**-1.324.087**	**-1.367.784**	**-1.413.012**	**-1.459.822**
	Resultaat			**-309.930**	**-276.243**	**-239.911**	**-245.662**	**-205.172**	**-113.570**	**-114.900**	**-116.276**	**-117.701**	**-119.175**	**-120.701**	**-122.280**	**-123.914**	**-125.606**	**-127.357**	**-129.169**	**-131.045**	**-132.986**	**-134.995**	**-137.075**