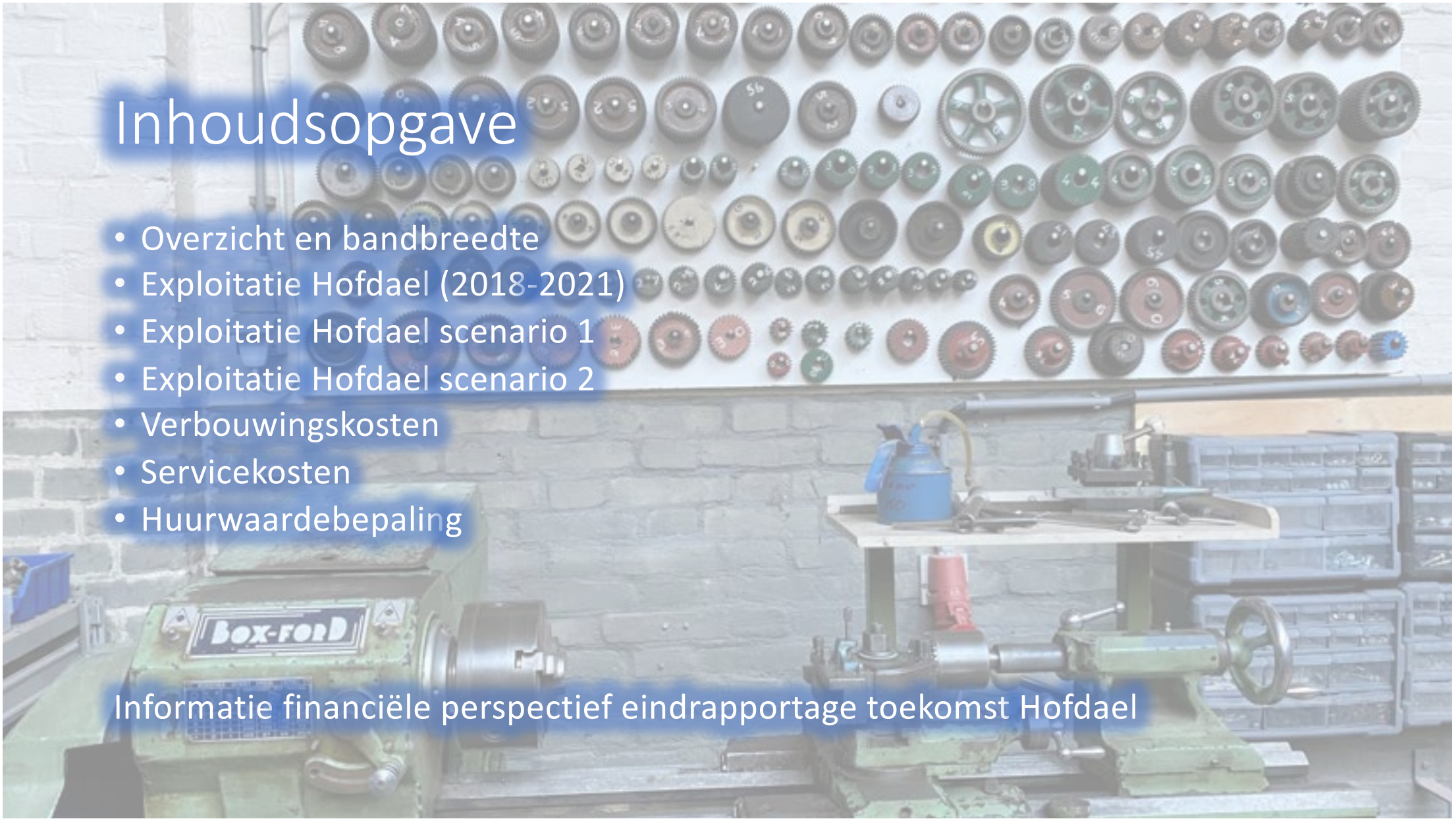

Hofdael Financieel
16 maart 2021
Geldrop-Mierlo
Hofdael
Geniet van kennis, cultuur & koffie



Inhoudsopgave

- Overzicht en bandbreedte
- Exploitatie Hofdael (2018-2021)
- Exploitatie Hofdael scenario 1
- Exploitatie Hofdael scenario 2
- Verbouwingskosten
- Servicekosten
- Huurwaardebepaling

Informatie financiële perspectief eindrapportage toekomst Hofdael

Overzicht en bandbreedte

(Bedrag x 1000)		2019	2020	2021	2022	2023	
Exploitatie Hofdael (huidig)	tussen	-€ 461	-€ 282	-€ 284			
	en			-€ 310			bandbreedt bepaald door negatief effect horeca
Exploitatie Hofdael (nieuw) Scenario 1	tussen				-€ 326	-€ 224	bandbreedte bepaald door postief effect huurinkomsten
	en				-€ 306	-€ 204	
Exploitatie Hofdael (nieuw) Scenario 2	tussen				-€ 394	-€ 294	bandbreedte bepaald door negatief effect huurinkomsten
	en				-€ 414	-€ 314	
Exploitatie Hofdael (nieuw) Scenario 3	tussen				-€ 370	-€ 268	bandbreedte bepaald door positief effect huurinkomsten
	en				-€ 350	-€ 248	verschil met scenario 3(hogere kapitaallasten verbouwing)
Exploitatie Hofdael (nieuw) Scenario 4	tussen				-€ 438	-€ 338	bandbreedte bepaald door negatief effect huurinkomsten
	en				-€ 458	-€ 358	verschil met scenario 2 (hogere kapitaallasten verbouwing)

Exploitatie Hofdael (2018-2021)

Financieel overzicht Centrum Hofdael				
versie: 08 maart 2021	2018	2019	2020	2021
Gebouwkosten				
Boekwaarde ca 2 mio (2021) <kapitaallasten	125000	120000	116000	112.000
(rente op boekwaarde 0,5%)				
Overige kosten (eigenaarskosten/ uren)	25000	25000	25000	25000
Totaal Gebouwkosten	150000	145000	141000	137000
Subsidie				
Exploitatiesubsidie	235462	194231	157061	109449
Aanvullend exploitatiesubsidie	10886	201614	80475	119534
Huisvestingssubsidie	89441	108000	127641	147749
Totaal Subsidie	335789	503845	365177	376732
Corona				
Effecten Corona	0	0	0	0
Bijdrage exploitatie Corona	0	0	0	0
Huurinkomsten Gemeente				
Huurinkomsten	190361	187748	224000	230000
Saldo	-295428	-461097	-282177	-283732
			excl Corona	excl Corona

Exploitatie Hofdael Scenario 1 (2022-2023)

Financieel overzicht De Weeffabriek Scenrario 1				
versie: 16 maart 2021	2022	2023		
Gebouwkosten				
Kapitaallasten a.g.v. boekwaarde 20 jaar afschr)	€ 110.088	€ 109.587		
Kleinschalige verbouwing (20 jaar afschr)	€ 7.800	€ 7.800		
Overige kosten (eigenaarskosten/ uren)	€ 15.000	€ 15.000		
Servicekosten	€ 218.000	€ 218.000		
Propertymanagement / communitymanagement	€ 115.000	€ 115.000		
Transitiekosten	€ 75.000			
Transitiekosten agv verbouwing	€ 0	€ 0		
Totaal Gebouwkosten	€ 540.888	€ 465.387		
Subsidie				
Exploitatiesubsidie				
Aanvullend exploitatiesubsidie				
Huisvestingssubsidie				
Horeca	€ 0	€ 0		
Totaal Subsidie	€ 0	€ 0		
Programmering				
Programmering	€ 45.000	€ 45.000		
Totale kosten	€ 585.888	€ 510.387		
Huurinkomsten Gemeente				
Huurinkomsten	€ 384.777	€ 406.153	90%verhuur 2021, 95% 2022	
Huurkorting bestaande huurders	-€ 117.287	-€ 117.287		
Inkomsten zaalverhuur	€ 20.000	€ 25.000		
Niet verhuurbaar (theaterzaal)	-€ 27.322	-€ 27.322		
Subtotaal	€ 260.167	€ 286.544		
SALDO	-€ 325.721	-€ 223.843		

Exploitatie Hofdael Scenario 2 (2022-2023)

Financieel overzicht De Weeffabriek Scenario 2				
versie: 16 maart 2021	2022	2023		
Gebouwkosten				
Kapitaallasten a.g.v. boekwaarde	€ 110.088	€ 109.587		
Kapitaallasten kleinschalige verbouwing	€ 7.800	€ 7.800		
Overige kosten (eigenaarskosten/ uren)	€ 15.000	€ 15.000		
Servicekosten	€ 218.000	€ 218.000		
Propertymanagement / communitymanagement	€ 115.000	€ 115.000		
Transitiekosten	€ 75.000			
Transitiekosten agv verbouwing	€ 0	€ 0		
Totaal Gebouwkosten	€ 540.888	€ 465.387		
Subsidie				
Exploitatiesubsidie				
Aanvullend exploitatiesubsidie				
Huisvestingssubsidie				
Horeca	€ 0	€ 0		
Totaal Subsidie	€ 0	€ 0		
Programmering				
Programmering	€ 45.000	€ 45.000		
Totale kosten	€ 585.888	€ 510.387		
Huurinkomsten Gemeente				
Huurinkomsten	€ 316.472	€ 336.252	80%verhuur 2021, 85% 2022	
Huurkorting bestaande huurders	-€ 117.287	-€ 117.287		
Inkomsten zaalverhuur	€ 20.000	€ 25.000		
Niet verhuurbaar (theaterzaal)	-€ 27.322	-€ 27.322		
Subtotaal	€ 191.863	€ 216.642		

Verbouwingskosten

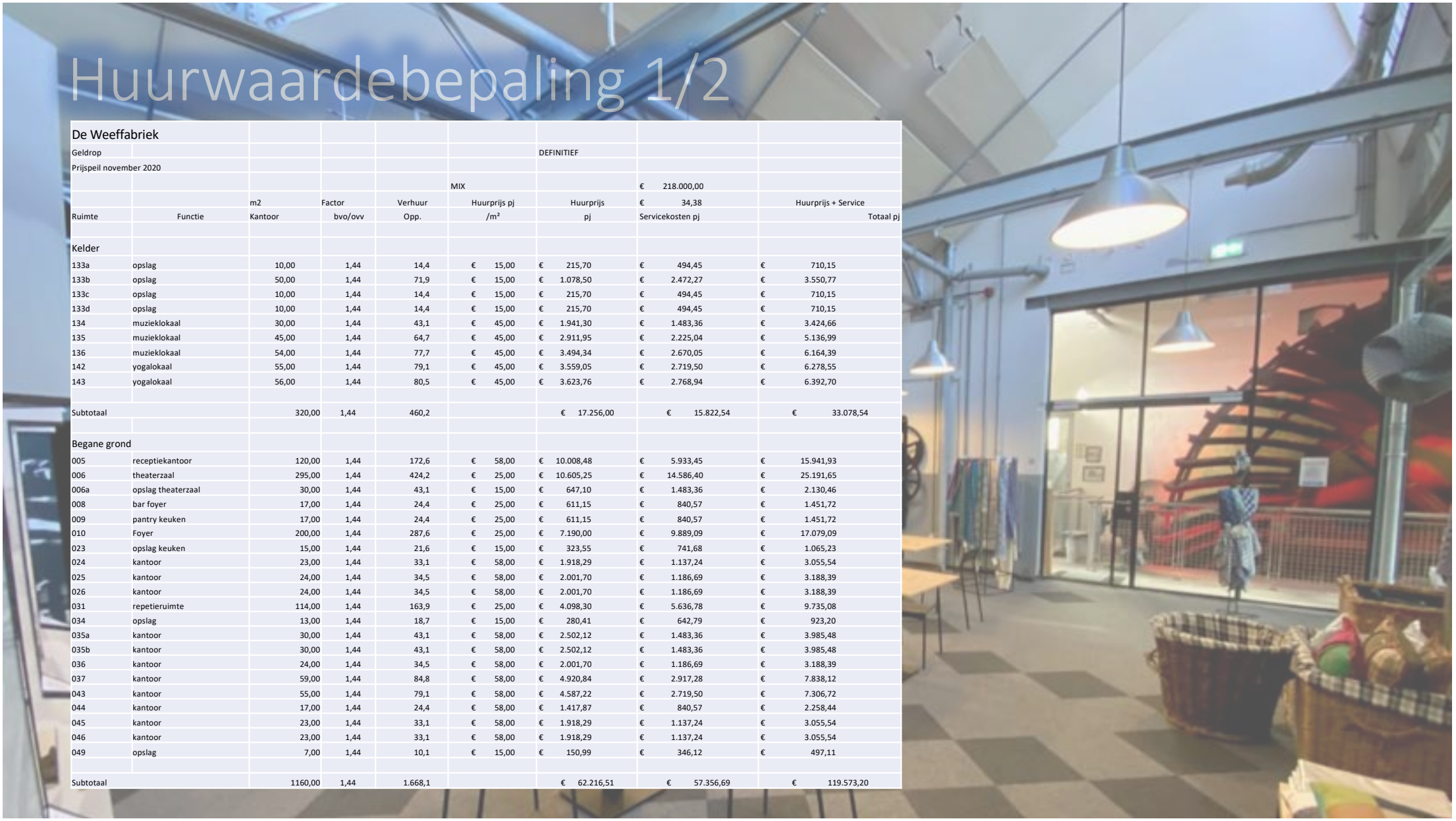
Verbouwingskosten Scenario 1 en 2	
Entree	25000
Verbeteren Horeca Weverij / Koffiecorner	10000
Kleinschalige verbouwing	25000
Buitenzijde	20000
Sleutelbeheer	25000
Inrichting etc	25000
	130000
Kapitaallasten ca 6%	7800

Verbouwingskosten Scenario 3 en 4		
Entree	25000	
Toevoegen Horeca Weverijmuseum	35000	
Verbouwing begane grond	600000	
Huurderving	60000	6 maanden 1 verdieping leegstand
Onvoorzien	144000	
	864000	incl begeleiding/ontwerp
Kapitaallasten ca 6%	51840	

Servicekosten

Servicekosten		
Inkomsten Servicekosten	€	-
Gas, water, electra	€	55.000
	€	-
	€	-
Bewaking (opening/sluitrondes	€	12.000
Schoonmaakkosten	€	22.000
Gemeentelijke belastingen	€	7.500
Glasbewassing	€	3.000
Glas- en inventaris verzekering	€	6.000
Afvalverwijdering	€	3.500
Liftinstallatie	€	10.000
Onderhoud gebouw/installaties	€	15.000
Technische Dienst	€	15.000
Beheer & onderhoud	€	25.000
Receptie	€	15.000
Coffee Corners	€	14.000
Overige Service Kosten oa marketing	€	15.000
Totaal Servicekosten	€	218.000
Resultaat servicekosten	€	218.000-

Huurwaardebepaling 1/2



De Weeffabriek								
Geldrop						DEFINITIEF		
Prijspeil november 2020								
					MIX		€ 218.000,00	
		m2	Factor	Verhuur	Huurprijs pj	Huurprijs	€ 34,38	Huurprijs + Service
Ruimte	Functie	Kantoor	bvo/ovv	Opp.	/m²	pj	Servicekosten pj	Totaal pj
Kelder								
133a	opslag	10,00	1,44	14,4	€ 15,00	€ 215,70	€ 494,45	€ 710,15
133b	opslag	50,00	1,44	71,9	€ 15,00	€ 1.078,50	€ 2.472,27	€ 3.550,77
133c	opslag	10,00	1,44	14,4	€ 15,00	€ 215,70	€ 494,45	€ 710,15
133d	opslag	10,00	1,44	14,4	€ 15,00	€ 215,70	€ 494,45	€ 710,15
134	muzieklokaal	30,00	1,44	43,1	€ 45,00	€ 1.941,30	€ 1.483,36	€ 3.424,66
135	muzieklokaal	45,00	1,44	64,7	€ 45,00	€ 2.911,95	€ 2.225,04	€ 5.136,99
136	muzieklokaal	54,00	1,44	77,7	€ 45,00	€ 3.494,34	€ 2.670,05	€ 6.164,39
142	yogalokaal	55,00	1,44	79,1	€ 45,00	€ 3.559,05	€ 2.719,50	€ 6.278,55
143	yogalokaal	56,00	1,44	80,5	€ 45,00	€ 3.623,76	€ 2.768,94	€ 6.392,70
Subtotaal		320,00	1,44	460,2		€ 17.256,00	€ 15.822,54	€ 33.078,54
Begane grond								
005	receptiekantoor	120,00	1,44	172,6	€ 58,00	€ 10.008,48	€ 5.933,45	€ 15.941,93
006	theaterzaal	295,00	1,44	424,2	€ 25,00	€ 10.605,25	€ 14.586,40	€ 25.191,65
006a	opslag theaterzaal	30,00	1,44	43,1	€ 15,00	€ 647,10	€ 1.483,36	€ 2.130,46
008	bar foyer	17,00	1,44	24,4	€ 25,00	€ 611,15	€ 840,57	€ 1.451,72
009	pantry keuken	17,00	1,44	24,4	€ 25,00	€ 611,15	€ 840,57	€ 1.451,72
010	Foyer	200,00	1,44	287,6	€ 25,00	€ 7.190,00	€ 9.889,09	€ 17.079,09
023	opslag keuken	15,00	1,44	21,6	€ 15,00	€ 323,55	€ 741,68	€ 1.065,23
024	kantoor	23,00	1,44	33,1	€ 58,00	€ 1.918,29	€ 1.137,24	€ 3.055,54
025	kantoor	24,00	1,44	34,5	€ 58,00	€ 2.001,70	€ 1.186,69	€ 3.188,39
026	kantoor	24,00	1,44	34,5	€ 58,00	€ 2.001,70	€ 1.186,69	€ 3.188,39
031	repetieruimte	114,00	1,44	163,9	€ 25,00	€ 4.098,30	€ 5.636,78	€ 9.735,08
034	opslag	13,00	1,44	18,7	€ 15,00	€ 280,41	€ 642,79	€ 923,20
035a	kantoor	30,00	1,44	43,1	€ 58,00	€ 2.502,12	€ 1.483,36	€ 3.985,48
035b	kantoor	30,00	1,44	43,1	€ 58,00	€ 2.502,12	€ 1.483,36	€ 3.985,48
036	kantoor	24,00	1,44	34,5	€ 58,00	€ 2.001,70	€ 1.186,69	€ 3.188,39
037	kantoor	59,00	1,44	84,8	€ 58,00	€ 4.920,84	€ 2.917,28	€ 7.838,12
043	kantoor	55,00	1,44	79,1	€ 58,00	€ 4.587,22	€ 2.719,50	€ 7.306,72
044	kantoor	17,00	1,44	24,4	€ 58,00	€ 1.417,87	€ 840,57	€ 2.258,44
045	kantoor	23,00	1,44	33,1	€ 58,00	€ 1.918,29	€ 1.137,24	€ 3.055,54
046	kantoor	23,00	1,44	33,1	€ 58,00	€ 1.918,29	€ 1.137,24	€ 3.055,54
049	opslag	7,00	1,44	10,1	€ 15,00	€ 150,99	€ 346,12	€ 497,11
Subtotaal		1160,00	1,44	1.668,1		€ 62.216,51	€ 57.356,69	€ 119.573,20

Huurwaardebepaling 2/2

1e verdieping								
112	opslag	17,00	1,44	24,4	€ 15,00	€ 366,69	€ 840,57	€ 1.207,26
125	kantoor	27,00	1,44	38,8	€ 55,00	€ 2.135,43	€ 1.335,03	€ 3.470,46
126	kantoor	31,00	1,44	44,6	€ 55,00	€ 2.451,79	€ 1.532,81	€ 3.984,60
127	kantoor	31,00	1,44	44,6	€ 55,00	€ 2.451,79	€ 1.532,81	€ 3.984,60
128	kantoor	31,00	1,44	44,6	€ 55,00	€ 2.451,79	€ 1.532,81	€ 3.984,60
129	kantoor	31,00	1,44	44,6	€ 55,00	€ 2.451,79	€ 1.532,81	€ 3.984,60
132	kantoor	59,00	1,44	84,8	€ 55,00	€ 4.666,31	€ 2.917,28	€ 7.583,59
133	kantoor	25,00	1,44	36,0	€ 55,00	€ 1.977,25	€ 1.236,14	€ 3.213,39
134	kantoor	59,00	1,44	84,8	€ 55,00	€ 4.666,31	€ 2.917,28	€ 7.583,59
142	opslag	17,00	1,44	24,4	€ 15,00	€ 366,69	€ 840,57	€ 1.207,26
144	kantoor	43,00	1,44	61,8	€ 55,00	€ 3.400,87	€ 2.126,15	€ 5.527,02
145	kantoor	35,00	1,44	50,3	€ 55,00	€ 2.768,15	€ 1.730,59	€ 4.498,74
146	kantoor	78,00	1,44	112,2	€ 55,00	€ 6.169,02	€ 3.856,74	€ 10.025,76
Subtotaal		484,00	1,44	696,0		€ 36.323,88	€ 23.931,59	€ 60.255,47
2e verdieping								
225	kantoor	13,00	1,44	18,7	€ 55,00	€ 1.028,17	€ 642,79	€ 1.670,96
226	kantoor	64,00	1,44	92,0	€ 55,00	€ 5.061,76	€ 3.164,51	€ 8.226,27
227	kantoor	65,00	1,44	93,5	€ 55,00	€ 5.140,85	€ 3.213,95	€ 8.354,80
235	kantoor	59,00	1,44	84,8	€ 55,00	€ 4.666,31	€ 2.917,28	€ 7.583,59
236	kantoor	43,00	1,44	61,8	€ 55,00	€ 3.400,87	€ 2.126,15	€ 5.527,02
237	kantoor	40,00	1,44	57,5	€ 55,00	€ 3.163,60	€ 1.977,82	€ 5.141,42
242	kantoor	43,00	1,44	61,8	€ 55,00	€ 3.400,87	€ 2.126,15	€ 5.527,02
243	kantoor	35,00	1,44	50,3	€ 55,00	€ 2.768,15	€ 1.730,59	€ 4.498,74
244	kooklokaal	78,00	1,44	112,2	€ 55,00	€ 6.169,02	€ 3.856,74	€ 10.025,76
255	kantoor	26,00	1,44	37,4	€ 55,00	€ 2.056,34	€ 1.285,58	€ 3.341,92
Subtotaal		466,00	1,44	670,1		€ 36.855,94	€ 23.041,57	€ 59.897,51
Weverij	Museum	935,33	1,44	1.345,0	€ 20,00	€ 26.900,00	€ 46.247,63	€ 73.147,63
Wiele	Kunstcentrum	1043,12	1,44	1.500,0	€ 20,00	€ 30.000,00	€ 51.577,29	€ 81.577,29
Subtotaal		1978,44	1,44	2.845,0		€ 56.900,00	€ 97.824,92	€ 154.724,92
Totaal		4408,44	1,44	6339,34		€ 209.552,33	€ 217.977,31	€ 427.529,63

Huurwaarde bestaande gesubsidieerde huurders 1/2

De Weeffabriek
Geldrop
Prijspeil 2020

									€ 218.000,00					
				Factor	Verhuur	Huurprijs pj		Huurprijs	€ 34,38					
Ruimte	Functie	Kantoor	Bus iness	bvo/ovv	Opp.	/m²		pj	Servicekosten pj		Totaal pj	Huurder	Actuele huuropbrengst Incl servicekosten	Saldo
133a	opslag	10,00		1,44	14,4	€	15,00	€ 215,70	€	494,45	€ 710,15	KGMC harmonie		
034	opslag	13,00		1,44	18,7	€	15,00	€ 280,41	€	642,79	€ 923,20	KGMC harmonie		
037	kantoor	59,00		1,44	84,8	€	58,00	€ 4.920,84	€	2.917,28	€ 7.838,12	KGMC harmonie		
Totaal		82,00		4	117,9			€ 5.416,95	€	4.054,52	€ 9.471,47		€ 4.889,00	€ -4.582,47
134	muzieklokaal	30,00		1,44	43,1	€	45,00	€ 1.941,30	€	1.483,36	€ 3.424,66	Kunstkwartier		
135	muzieklokaal	45,00		1,44	64,7	€	45,00	€ 2.911,95	€	2.225,04	€ 5.136,99	Kunstkwartier		
136	muziekokaal	54,00		1,44	77,7	€	45,00	€ 3.494,34	€	2.670,05	€ 6.164,39	Kunstkwartier		
125	kantoor	27,00		1,44	38,8	€	55,00	€ 2.135,43	€	1.335,03	€ 3.470,46	Kunstkwartier		
126	kantoor	31,00		1,44	44,6	€	55,00	€ 2.451,79	€	1.532,81	€ 3.984,60	Kunstkwartier		
127	kantoor	31,00		1,44	44,6	€	55,00	€ 2.451,79	€	1.532,81	€ 3.984,60	Kunstkwartier		
128	kantoor	31,00		1,44	44,6	€	55,00	€ 2.451,79	€	1.532,81	€ 3.984,60	Kunstkwartier		
129	kantoor	31,00		1,44	44,6	€	55,00	€ 2.451,79	€	1.532,81	€ 3.984,60	Kunstkwartier		
133c	opslag	10,00		1,44	14,4	€	15,00	€ 215,70	€	494,45	€ 710,15	Kunstkwartier		
Totaal		290,00		13	417,0			€ 20.505,88	€	14.339,17	€ 34.845,05		€ 17.389,00	€ -17.456,05
026	kantoor	24,00		1,44	34,5	€	58,00	€ 2.001,70	€	1.186,69	€ 3.188,39	GGD		
035a	kantoor	30,00		1,44	43,1	€	58,00	€ 2.502,12	€	1.483,36	€ 3.985,48	GGD		
035b	kantoor	30,00		1,44	43,1	€	58,00	€ 2.502,12	€	1.483,36	€ 3.985,48	GGD		
036	kantoor	24,00		1,44	34,5	€	58,00	€ 2.001,70	€	1.186,69	€ 3.188,39	GGD		
Totaal		108,00		6	155,3			€ 9.007,63	€	5.340,11	€ 14.347,74		€ 18.208,00	€ 3.860,26
044	kantoor	17,00		1,44	24,4	€	58,00	€ 1.417,87	€	840,57	€ 2.258,44	VU		
045	kantoor	23,00		1,44	33,1	€	58,00	€ 1.918,29	€	1.137,24	€ 3.055,54	VU		
046	kantoor	23,00		1,44	33,1	€	58,00	€ 1.918,29	€	1.137,24	€ 3.055,54	VU		
049	opslag	7,00		1,44	10,1	€	15,00	€ 150,99	€	346,12	€ 497,11	VU		
145	kantoor	35,00		1,44	50,3	€	55,00	€ 2.768,15	€	1.730,59	€ 4.498,74	VU		
146	kantoor	78,00		1,44	112,2	€	55,00	€ 6.169,02	€	3.856,74	€ 10.025,76	VU		
Totaal		183,00		9	263,2			€ 14.342,61	€	9.048,51	€ 23.391,12		€ 7.903,00	€ -15.488,12

Huurwaarde bestaande gesubsidieerde huurders 2/2

133	kantoor	25,00	1,44	36,0	€ 55,00	€ 1.977,25	€ 1.236,14	€ 3.213,39	Menu 22		
Totaal		25,00	1	36,0		€ 1.977,25	€ 1.236,14	€ 3.213,39		€ 1.200,00	€ -2.013,39
043	kantoor	55,00	1,44	79,1	€ 58,00	€ 4.587,22	€ 2.719,50	€ 7.306,72	Frisse start		
Totaal		55,00	1	79,1		€ 4.587,22	€ 2.719,50	€ 7.306,72		€ 8.700,00	€ 1.393,28
225	kantoor	13,00	1,44	18,7	€ 55,00	€ 1.028,17	€ 642,79	€ 1.670,96	Theater drop		
226	kantoor	64,00	1,44	92,0	€ 55,00	€ 5.061,76	€ 3.164,51	€ 8.226,27	Theater drop		
Totaal		77,00	1	110,7		€ 6.089,93	€ 3.807,30	€ 9.897,23		€ 2.500,00	€ -7.397,23
236	kantoor	43,00	1,44	61,8	€ 55,00	€ 3.400,87	€ 2.126,15	€ 5.527,02	down town promotions		
Totaal		43,00	1	61,8		€ 3.400,87	€ 2.126,15	€ 5.527,02			
237	kantoor	40,00	1,44	57,5	€ 55,00	€ 3.163,60	€ 1.977,82	€ 5.141,42	Totale inburgering		
Totaal		40,00	1	57,5		€ 3.163,60	€ 1.977,82	€ 5.141,42		€ 7.644,00	€ 2.502,58
255	kantoor	26,00	1,44	37,4	€ 55,00	€ 2.056,34	€ 1.285,58	€ 3.341,92	Bestuurskantoor stichting leergeld		
Totaal		26,00	1	37,4		€ 2.056,34	€ 1.285,58	€ 3.341,92			
oudbouw	Weverij museum	996,30	1,44	1.432,7	€ 20,00	€ 28.653,48	€ 49.262,29	€ 77.915,78	Weverij museum		
Totaal		996,30	1	1.432,7		€ 28.653,48	€ 49.262,29	€ 77.915,78		€ 70.454,00	€ -7.461,78
oudbouw	De Wiele Kunstcentrum	1111,11	1,44	1.597,8	€ 20,00	€ 31.955,56	€ 54.939,36	€ 86.894,92	Wiele		
Totaal		1111,11	1	1.597,8		€ 31.955,56	€ 54.939,36	€ 86.894,92		€ 11.668,00	€ -75.226,92
							Totale waarde	€ 281.293,77	Huidige waarde	€ 150.555,00	€ -117.287,36


EINDE