PDF-XChange Product
Click to buy NOW!
www.tracker-software.com

Bijlage 12 bij rapportage haalbaarheidsonderzoek vernieuwing Dorpshuis de Nieuwe Haven

Uitwerking exploitatiekosten stichting dorpshuis Hart van Abbekerk

Uitgangspunten

Eigenarenlasten / onderdeel huurlasten			scenario 1	scenario 2	scenario 3
		totale investering incl btw	€ 5.685.000	€ 9.083.000	€ 9.620.000
Kapitaallasten	3,10%	rente (annuiteit 20 / 40 jaar)	€ 5.685.000	€ 9.083.000	€ 9.620.000
Groot onderhoud*	1,00%	bouwkosten (nieuwbouw)			€ 7.035.628
	€ 35,00	per m2bvo scenario 2		2.591	
	75%	tov scenario2	2.591		
WOZ huidige situatie	€ 1.737.000				
OZB eigenaar	0,3090%	van de waarde	€ 7.422.000	€ 9.083.000	€ 9.620.000
Heffingen (riool/waterschap/leges)	€ 1,10	per m2bvo	2.591	2.591	2.368
Opstalverzekering	€ 1,75	per € 1.000 verzekerde waarde	€ 7.422.000	€ 9.083.000	€ 9.620.000
Gebruikerslasten / onderdeel servicekosten					
OZB gebruiker	0,2402%	van de waarde	€ 7.422.000	€ 9.083.000	€ 9.620.000
Klein / dagelijks onderhoud*	€ 6,00	per m2bvo	2.591	2.591	2.368
Schoonmaak (incl glasbewassing)*	€ -	per m2bvo	2.591	2.591	2.368
Elektra	€ 10,00	per m2bvo nieuwbouw (BENG)			2.368
	100%	tov nieuwbouw scenario 1	2.591		
	125%	tov nieuwbouw scenario 2		2.591	
Gas	€ -	per m2bvo in nieuwbouw			2.368
	€ 9,00	per m2bvo scenario 1	2.591		
	€ -	per m2bvo scenario 2		2.591	
Water	€ 0,20	per m2bvo	2.591	2.591	2.368
Beveiliging (brand, BMI en opvolging)*	€ 0,75	per m2bvo	2.591	2.591	2.368
Afvalverwerking*	€ 1,00	per m2bvo	2.591	2.591	2.368
Overige kosten (oa administratie)*	€ 2,00	per m2bvo	2.591	2.591	2.368

Toedeling m2-s	scenario 1	scenario 2	scenario 3	
Hart van Abbekerk				
horeca+entreefunctie	480	480	518	btw plichtig: 75%
jongerencentrum	300	300	261	btw plichtig?
overige functies HvA	531	506	235	btw plichtig?
Gymnastiekzaal	453	453	455	btw belaste prestatie bij beschikbaar stellen tbv actieve sportbeoefening
Medisch Centrum	310	415	387	vrijgesteld van btw
Kinderopvang	517	437	513	vrijgesteld van btw
	2.591	2.591	2.368	
ontwikkeling omzet horeca	huidig	10%	10%	omzet en kosten stijgen evenredig (aanname/verwachting)
			8%	extra stijging agv nieuwe indeling en groter volume
schoonmaak doet stichting zelf				
BTW verrekenbaar:				
horecafunctie	75%	75%	75%	van oppervlak (aanname, ivm entree/verkeersruimte)
	360	360	388	moet in praktijk worden geoptimaliseerd
	€ 789.888	€ 1.262.015	€ 1.576.492	
verrekenbare BTW	€ 137.088	€ 219.027	€ 273.606	geldt voor horecafunctie

Exploitatie stichting dorpshuis Hart van Abbekerk

Lasten		scenario 1	scenario 2	scenario 3	
Eigenarenlasten					
kapitaallasten		€ -385.663	€ -399.329	€ -422.938	over volledige investering inclusief de btw; verrekening bij horeca-opbrengsten
groot onderhoud		€ -68.014	€ -90.685	€ -70.356	
OZB eigenaar		€ -22.934	€ -28.066	€ -29.726	
heffingen		€ -2.850	€ -2.850	€ -2.605	
opstalverzekering		€ -12.989	€ -15.895	€ -16.835	opstalverzekering onderdeel van totaal verzekeringspakket
Totale eigenarenlasten		€ -492.449	€ -536.826	€ -542.461	
	per m2bvo	*€ -190*	*€ -207*	*€ -229*	
Gebruikerslasten					
OZB gebruiker		€ -17.828	€ -21.817	€ -23.107	OZB gebruikers wordt over alle m2-s gerekend (en doorbelast in servicekosten)
klein onderhoud		€ -15.546	€ -15.546	€ -14.210	klein onderhoud over alle m2-s gerekend, onderdeel doorbelasting aan huurders
schoonmaak		€ -	€ -	€ -	schoonmaak regelen huurders zelf en doet stichting met eigen personeel, schoonmaakmiddelen in klein onderhoud
elektra		€ -25.910	€ -32.388	€ -23.684	
gas		€ -23.319	€ -	€ -	
water		€ -518	€ -518	€ -474	
beveiliging		€ -1.943	€ -1.943	€ -1.776	
afvalverwerking		€ -2.591	€ -2.591	€ -2.368	
overige kosten (oa administratie)		€ -5.182	€ -5.182	€ -4.737	
Totale gebruikerslasten		€ -92.837	€ -79.985	€ -70.357	
	per m2bvo	*€ -36*	*€ -31*	*€ -30*	
Lasten organisatie stichting					
lonen		€ -67.392	€ -67.392	€ -67.392	conform jaarrekening 2022
sociale lasten		€ -21.787	€ -21.787	€ -21.787	conform jaarrekening 2022
overige personele lasten		€ -8.829	€ -8.829	€ -8.829	conform jaarrekening 2022
overige verzekeringskosten		€ -7.800	€ -7.800	€ -7.800	opgave verzekering Interpolis pakketpremie
algemene kosten		€ -15.000	€ -15.000	€ -15.000	gebaseerd op jaarrekening 2022
Totale lasten stichting		€ -120.808	€ -120.808	€ -120.808	
Horeca					
inkoop horeca		€ -36.118	€ -39.730	€ -42.834	basis conform jaarrekening 2022
personeelslasten horeca		€ -27.828	€ -30.611	€ -33.002	basis conform jaarrekening 2022
Totale kosten horeca		€ -63.946	€ -70.341	€ -75.836	
TOTALE LASTEN exploitatie stichting Hart van Abbekerk		€ -770.040	€ -807.960	€ -809.461	

Baten		scenario 1	scenario 2	scenario 3	
Horeca inkomsten					
verkoopopbrengsten horeca		€ 74.356	€ 81.792	€ 88.182	basis conform jaarrekening 2022
btw verrekening investering; effect op kapitaallast		€ 6.027	€ 9.629	€ 12.029	berekend (annuïteit)
	btw verrekening per m2bvo horeca	*€ 17*	*€ 27*	*€ 31*	
Totale baten horeca		€ 80.383	€ 91.421	€ 100.211	
Huurinkomsten					
gymzaal: exploitatievergoeding gemeente	4,5 klokuren gebruik door onderwijs	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	vergoeding 2024
huur Medisch Centrum		€ 58.919	€ 85.983	€ 88.639	kostprijsdekkend
huur Kinderopvangfuncties		€ 98.262	€ 90.542	€ 117.498	kostprijsdekkend
overige structurele huurders (deelgebruik ruimten)		€ 34.000	€ 34.000	€ 34.000	op basis van opgave dorpshuis verhuur 2024
zalenverhuur aan verenigingen		€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	op basis van opgave dorpshuis verhuur 2024
Totale huurinkomsten		€ 217.881	€ 237.225	€ 266.837	
Doorbelasting servicelasten					
servicelasten Medisch Centrum		€ 11.107	€ 12.811	€ 11.496	kostprijsdekkend
schoonmaak door stichting		€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	gebaseerd op jaarrekening 2022
servicelasten Kinderopvang		€ 18.524	€ 13.490	€ 15.239	kostprijsdekkend
jongerencentrum (energielasten+afvalverwerking)		€ 1.505	€ 1.505	€ 1.505	conform afrekening 2022
Totale doorbelaste servicelasten		€ 33.637	€ 30.307	€ 30.741	
Exploitatiesubsidie gemeente					
huidige exploitatiesubsidie		€ 9.963	€ 9.963	€ 9.963	subsidie 2024
TOTALE BATEN exploitatie stichting Hart van Abbekerk		€ 341.864	€ 368.916	€ 407.751	
	EXPLOITATIETEKORT exploitatie stichting	€ -428.177	€ -439.045	€ -401.710	

Horeca
Voor de horeca is de aanname gedaan dat de omzet in scenario 1 gelijkwaardig zal blijven aan de laatst gerapporteerde omzet (en kosten) en dat deze in scenario 1 stijgt met 10% en in scenario 2 met zo'n 18% (10% + percentage extra m2-s)
De berekende kostprijs dekkende huurprijs voor de horecaruimte bedraagt tussen € 190 (scenario 1) en € 229 (scenario 3) per m2.
Huurprijzen horecazaken in omgeving (binnen straal 15km) liggen tussen € 120 en € 180 per m2vvo
Het is zeer de vraag of er marktpartijen te vinden zijn voor uitbating van de horeca, gelet op de berekende kostprijsdekkende huur ten opzichte van marktprijzen