Memo schatting huuropbrengsten cultuurcentrum Kruispunt

Bijlage bij raadsvoorstel ontwikkeling Kruispuntkerk

Datum: 15 september 2024

Inleiding
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 langdurig/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 ontwerp 1 is een grote zaal en 2 kleinere zalen beschikbaar. In ontwerp 2 is er een grote zaal en een kleine zaal beschikbaar.

Dat levert de volgende verhuurpotentie:

Tabel 5: Opbrengst potentiële verhuur ontwerp 1 en ontwerp 2

	Ontwerp 1	Ontwerp 2
Grote zaal	€ 31.984	€ 31.984
Kleinere zaal 1	€ 43.380	€ 43.380
Kleinere zaal 2	€ 43.380	--
TOTALE Opbrengst	**€ 118.744**	**€ 75.364**
Ex BTW	**€ 98.135**	**€ 62.284**

In de opbrengst van de ontwerpen is geen rekening gehouden met opbrengst uit verhuur van de barruimte/foyer in ontwerp 1 of van de aanbouw in ontwerp 2.

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 in ontwerp 1 **€ 79.000** en in ontwerp 2 **€ 50.000.**

NB. Voor model B zijn dezelfde opbrengsten aangehouden als voor ontwerp 1