



Rapportage eind Fase 2 'Kulturhus Trefkoele+'

**Bijlage 11: Financieel
overzicht, onderdeel
exploitatie**

Exploitatie

In paragraaf 6.4 van de rapportage is al beschrijvend ingegaan op de exploitatie van het Kulturhus. In de sessie op 10 april 2013 was de exploitatie ook een belangrijk punt. Vanaf het begin van fase 2 is er een sterke nadruk gelegd op een goede, duurzame en houdbare exploitatie. Binnen ICSadviseurs is er veel expertise op het gebied van exploitaties en daar hebben we volop gebruik van gemaakt. Ook is er gekeken naar de ervaringen van Kulturhusen elders.

Er ligt op dit moment een sluitende (meerjaren)exploitatie, waar wij voor in staan. Door de gehanteerde systematiek wordt er een wederkerige zekerheid gecreëerd. De Trefkoele is verzekerd van vaste inkomsten, wij als gemeente zijn ervan verzekerd dat de Trefkoele niet met grootschalige leegstand geconfronteerd wordt en tevens zijn wij flexibel in het aangaan van contracten met organisaties en daarmee het realiseren van onze doelstellingen.

Op het niveau van de kern Dalfsen, is het zo dat -met het huidige concept en wanneer de gebouwen: Molendijk, Beatrixgebouw en 't Gruthuuske buiten de exploitatie gebracht worden- er een jaarlijks voordeel ontstaat van € 38.786,-. Het samenwerken en het gezamenlijk gebruiken van ruimtes levert naast de inhoudelijke voordelen dus ook een financieel voordeel op. In bijlage 12 vindt u een opsomming.

Hieronder treft u de exploitatie aan. Zie de bijgevoegde memo van ICSadviseurs (Bijlage 11a) voor een toelichting en beoordeling.

		Jaar 1 2015	Jaar 2 2016	Jaar 3 2017	Jaar 4 2018	Jaar 5 2019
Exploitatie-inkomsten						
Huurinkomsten	Bedrag					
Trefkoele	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Huurcontract met gemeente ⁱ voor:	€ 81.505 ⁱ					
Overige vaste huurders	€ 36.659					
Totaal	€ 118.164	€ 118.164	€ 120.527	€ 122.938	€ 125.397	€ 127.905
Servicelasten						
Trefkoele (sport)	€ 138.344					
Huurcontract met gemeente ⁱⁱ voor:	€ 67.245 ⁱⁱ					
Overige vaste huurders	€ 15.159					
Totale servicelasten	€ 220.748	€ 220.748	€ 225.163	€ 229.666	€ 234.259	€ 238.944
Verhuur multifunctionele ruimten gem. deel						
Welzijnswerk ⁱⁱⁱ	€ 53.670 ⁱⁱⁱ	€ 53.670	€ 54.743	€ 55.838	€ 56.955	€ 58.094
Totaal	€ 53.670	€ 53.670	€ 54.743	€ 55.838	€ 56.955	€ 58.094
Losse verhuur sporthallen en mf-ruimten						
Totaal	€ 38.562	€ 38.562	€ 39.333	€ 40.120	€ 40.922	€ 41.740
Bijdrage gemeente (huidige subsidie)^{iv}						
Bijdrage gemeente personeel (huidige cijfers)	€ 80.000	€ 80.000	€ 81.000	€ 82.013	€ 83.038	€ 84.076
Bijdrage gemeente overig (huidige cijfers)	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000
Totaal	€ 200.000	€ 200.000	€ 201.000	€ 202.013	€ 203.038	€ 204.076
Opbrengsten horeca						
Totaal	€ 260.212	€ 260.212	€ 265.416	€ 270.724	€ 276.139	€ 281.662
Overige opbrengsten						
Totaal	€ 24.630	€ 24.630	€ 25.323	€ 26.029	€ 26.750	€ 27.485
Totale inkomsten	€ 915.985	€ 915.985	€ 931.505	€ 947.327	€ 963.459	€ 979.905

		Jaar 1 2015	Jaar 2 2016	Jaar 3 2017	Jaar 4 2018	Jaar 5 2019
Exploitatie uitgaven						
Rentelasten	€ 25.213	€ 25.213	€ 25.213	€ 25.213	€ 25.213	€ 25.213
Personeelskosten	€ 332.646	€ 332.646	€ 336.804	€ 341.014	€ 345.276	€ 349.592
Groot onderhoud	€ 93.295	€ 93.295	€ 95.160	€ 97.064	€ 99.005	€ 100.985
Eigenaarslasten excl. onderhoud	€ 26.122	€ 26.122	€ 26.645	€ 27.178	€ 27.721	€ 28.276
Horeca	€ 74.932	€ 74.932	€ 76.430	€ 77.959	€ 79.518	€ 81.108
Bedrijfskosten	€ 265.673	€ 265.673	€ 270.987	€ 276.406	€ 281.935	€ 287.573
Afschrijving	€ 50.269	€ 50.269	€ 51.274	€ 52.300	€ 53.346	€ 54.413
Overige exploitatielasten Onvoorzien (2,0%)	€ 16.859	€ 16.859	€ 17.196	€ 17.540	€ 17.891	€ 18.248
Niet verrekenbare BTW	€ 17.896	€ 17.896	€ 18.254	€ 18.619	€ 18.991	€ 19.371
Totale exploitatielasten	€ 902.904	€ 902.904	€ 917.963	€ 933.292	€ 948.896	€ 964.780
Saldo	€ 13.081	€ 13.081	€ 13.542	€ 14.035	€ 14.563	€ 15.125

Totale inkomsten	€ 915.985	€ 915.985	€ 931.505	€ 947.327	€ 963.459	€ 979.905
Totale uitgaven	€ 902.904	€ 902.904	€ 917.963	€ 933.292	€ 948.896	€ 964.780
Saldo	€ 13.081	€ 13.081	€ 13.542	€ 14.035	€ 14.563	€ 15.125

De meerjaren exploitatie kent een positief saldo van € 13.000 in jaar één, geleidelijk oplopend. In het onderliggende exploitatiemodel wordt gewerkt met een exploitatielooptijd t/m 2054 (jaar 40),

Met de Trefkoele is afgesproken dat na drie exploitatiejaren een tussenbalans wordt opgemaakt. Op dat moment zal de complete exploitatie, op basis van de realiteit, herijkt worden. Uitgangspunt is dat wanneer de exploitatie zo positief blijft, de gemeentelijke subsidie van € 200.000,- teruggebracht kan worden naar het benodigde bedrag.

ⁱ Het betreft hier de huurcomponent van 2012m², onder andere van bibliotheek, landstede, historische kring, etc.

ⁱⁱ Dit zijn de servicelasten van de genoemde 2012m²

ⁱⁱⁱ Het gaat hier om de vergoeding van het gebruik van multifunctionele ruimte t.b.v. het welzijnswerk

^{iv} Uitgangspunt is de huidige subsidie van € 200.000. De component personeel wordt geïndexeerd, de component overig is niet geïndexeerd opgenomen.