



Eindrapportage

Invoegen gemeentehuis Scherpenzeel in Kulturhus De Breehoek

Verkenning van het effect van de invoeging op
beider exploitaties – 20 mei 2020



draaijer+partners

vertaalt
ambitie naar
omgeving



Inhoud

1. Managementsamenvatting
2. De vraag en de aanleiding
3. Opzet en uitgangspunten
4. Proces
5. Huidige vastgoedexploitatie gemeentehuis én Breehoek
6. Functioneel programma
7. Scenario's – vlekkenplannen
 - a) Overzicht scenario's
Vlekkenplannen
(voor grotere weergave zie bijlage)
8. Effect scenario's op vierkante meters Breehoek én Gemeente
9. Investeringsraming per scenario
10. Berekeningen kosten per scenario
11. Kostprijs dekkende huur per scenario
12. Opbrengsten per scenario
13. Exploitatieresultaat per scenario
14. Aanvullende exercities
 - Gemeente nieuwbouw elders
 - Tekort volledig dekken door commerciële verhuur
15. Conclusies
16. Niet in de berekeningen opgenomen opties
17. Nota bene



1. Managementsamenvatting

- **Aanleiding:**

De gemeente Scherpenzeel heeft gevraagd om het effect van de invoeging van het gemeentehuis in het Kulturhus De Breehoek op de exploitaties van beide organisaties te verkennen.

- **Kern van de problematiek:**

- De Breehoek is een voorziening voor maatschappelijke functies en werkt logischerwijs met sociale huurtarieven voor de sporthal én de theaterzaal. De opbrengsten zijn niet kostprijs dekkend. Zo maakt de sporthal 2,5 tot 3 ton verlies, wat door overige activiteiten gecompenseerd zou moeten worden om break even te draaien.
- De gemeente staat voor een investering in haar huisvesting i.v.m. de benodigde functionaliteiten en de verduurzamingsopgave én heeft een besparingsopgave van 150K per jaar.
- De Bibliotheek heeft een besparingsopgave van 100K per jaar.

- **Constatering:**

Bij invoeging gemeentehuis is inbreiding slechts gedeeltelijk mogelijk. Niet de gehele ruimtebehoefte van de gemeente past in het bestaande gebouw zonder ten koste te gaan van bestaande activiteiten en opbrengsten. Afhankelijk van het scenario moeten er meters bijgebouwd worden.

- **Uitgangspunten:**

1. Gemeente wordt huurder in De Breehoek tegen een kostprijs dekkende huur (kpdh).
2. De investering komt ten laste van de gemeente. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten worden gedekt middels een bestemmingsreserve. Hierdoor drukken de kapitaallasten niet op de begroting van de gemeente. Wordt de gemeente niet gehuisvest in De Breehoek (scenario 4), dan investeert zij ook niet.
3. In de berekeningen is uitgegaan van realistische ramingen voor kosten en opbrengsten. Soms zit er meer potentie in qua besparing/opbrengst. Deze zijn benoemd in de opmerkingen. Op deze wijze wordt wensdenken voorkomen. Opgenomen cijfers zijn op basis van de verwachting van normalisatie van de maatschappij na het corona tijdperk.



1. Managementsamenvatting

- Op basis van de Programma van Wensen en Eisen van de Gemeente en De Breehoek zijn verschillende **scenario's** onderzocht, met de volgende effecten op totale oppervlakte, investeringskosten en exploitatieresultaat:

Scenario's:	m2 toename	Totale investeringskosten	Exploitatie resultaat*	Exploitatie resultaat**
1) Bibliotheek blijft met huidige meters, gemeente komt.	900 €	2.237.000	€ -183.000	€ -236.000
2) Bibliotheek halveert, gemeente komt.	700 €	1.995.000	€ -198.000	€ -223.000
3) Bibliotheek wordt uitgiftepunt, gemeente komt.	520 €	1.628.000	€ -212.000	€ -212.000
4) Bibliotheek blijft met huidige meters, gemeente komt niet.	0 €	199.000	€ -304.000	€ -357.000
5) Bibliotheek wordt uitgiftepunt, gemeente komt, commerciële verhuur	970 €	2.276.000	€ -177.000	€ -177.000

* Scenario 1 lijkt voor de bibliotheek niet realistisch, voor scenario 2 is het nog maar de vraag of dit met een halvering van de subsidie realistisch is.

** In deze kolom staat het exploitatieresultaat als de inkomsten van de bibliotheek terugvallen naar € 3.000,- (alleen een uitgiftepunt en leeshoekje)

Bij het resultaat is rekening gehouden met de taakstellende bezuiniging voor de bibliotheek voortkomend uit het raadsbesluit van december 2019, en geen rekening gehouden met de bestaande subsidie stromen van de gemeente richting Breehoek en ook niet met het interen op de reserves van De Breehoek.

- Conclusie:**

Scenario 3 lijkt het meest realistische scenario gezien de besparingsopgave voor de bibliotheek. Scenario 5 heeft een gunstiger resultaat, maar bevat vastgoedrisico i.v.m. commerciële verhuur. Dit scenario vraagt een grote extra investering tegenover een beperkte extra opbrengst aan verhuurinkomsten.

- De Breehoek brengt het exploitatietekort terug met 75k. Dit was 287k en wordt in de nieuwe situatie 212k.
- De huisvestingslasten van de gemeente nemen toe met 8k: de vastgoedexploitatie op de Stationsweg was 164k en de huur wordt 172k. Hiermee worden onder andere kosten voor verduurzaming Stationsweg van energielabel F naar label A vermeden (pm). Ook worden 105 medewerkers gehuisvest in plaats van 84.



1. Managementsamenvatting

- Enkele **mogelijkheden** voor **verdere optimalisatie** is door te draaien aan de knoppen:
 - a) Ontwikkeling nieuw horecaconcept, ook in combinatie met bevolkingsgroei Scherpenzeel van komende jaren
 - b) Commerciële en/of kostendekkende huurtarieven voor niet primair maatschappelijke activiteiten en huurders. Dit geldt zowel voor vast verhuurde ruimtes als voor deilverhuur.
 - c) Toevoegen sociale partners als Consultatiebureau en Inloop
 - d) Verduurzaming van De Breehoek door onder andere het plaatsen van zonnepanelen
 - e) Verhuren van de foyer
- **Aanbeveling:** door de invoeging van de gemeente wordt het verlies op de sporthal voor een aanzienlijk deel gecompenseerd. Het exploitatietekort komt echter nog niet voldoende in de buurt van break-even. Wel biedt de studie voldoende aanknopingspunten voor het verder terugdringen van het exploitatietekort van de Breehoek. Aanbeveling is om de genoemde optimalisatiepunten nader uit te werken.



2. De vraag en de aanleiding

De gemeente Scherpenzeel heeft gevraagd om het effect van de invoeging van het gemeentehuis in het Kulturhus De Breehoek op de exploitaties van beide organisaties te verkennen. De aanleidingen hiervoor zijn:

1. De huidige panden van de gemeente aan de Stationsweg zullen binnen afzienbare termijn grote investeringen vragen om te kunnen voldoen aan de benodigde functionaliteit en de verduurzamingsopgave.
2. De gemeente heeft een besparingsopgave van 150K per jaar.
3. Het Kulturhus De Breehoek heeft een exploitatietekort van ca. 287K per jaar (2019)
 - Momenteel dekt De Breehoek het tekort voor 160k vanuit haar algemene reserve en 127k wordt gedekt vanuit subsidie van de gemeente Scherpenzeel
4. Bibliotheek (grootste huurder van De Breehoek) heeft een besparingsopgave van 100K per jaar

De vraag is dus: Kan de invoeging van het gemeentehuis in De Breehoek een win-win situatie opleveren?



3. Opzet en uitgangspunten

- **Opzet:**

Het effect wordt in kaart gebracht op twee sporen

- **Functioneel:**

Wat hebben de verschillende gebruikers nodig aan ruimtelijk programma? Dit leidt vervolgens tot een Programma van Wensen en Eisen (PWE) en een bijbehorend vlekkenplan.

- **Financieel:**

Wat zijn de benodigde investeringen op basis van de PWE's en wat zijn de gevolgen voor de exploitatie (opbrengsten en uitgaven)?

- **Uitgangspunten:**

1. Gemeente wordt huurder in De Breehoek tegen een kostprijs dekkende huur (kpdh).
2. De investering komt ten laste van de gemeente. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten worden gedekt middels een bestemmingsreserve. Hierdoor drukken de kapitaallasten niet op de begroting van de gemeente. Wordt de gemeente niet gehuisvest in De Breehoek (scenario 4), dan investeert zij ook niet.
3. In de berekeningen is uitgegaan van realistische ramingen voor kosten en opbrengsten. Soms zit er meer potentie in qua besparing/opbrengst. Deze zijn benoemd in de opmerkingen. Op deze wijze wordt wensdenken voorkomen. Opgenomen cijfers zijn op basis van de verwachting van normalisatie van de maatschappij na het corona tijdperk.

Deze berekening heeft als doel om een eerste indruk te krijgen van het effect van de invoeging. Vervolgens kan men bepalen of de resultaten voldoende basis bieden voor verdere uitwerking. Het is dus nadrukkelijk een eerste grove schets en géén investeringsbeslissing of creditverstrekking.



4. Proces

- Gemeente Scherpenzeel is opdrachtgever.
- In samenwerking met gemeente, Breehoek en bibliotheek zijn de benodigde gegevens naar boven gehaald.
- In de oorspronkelijke opzet van de studie zouden ook de gebruikers van De Breehoek worden betrokken. Vanwege Corona is dit niet haalbaar gebleken. Voor nu is daarom alleen de bibliotheek (als grootste vaste huurder) betrokken en zijn de overige gebruikers gerepresenteerd via De Breehoek. In een eventueel vervolg zullen ook de overige gebruikers betrokken worden.
- In eerste instantie is d+p alleen aangehaakt op het financiële spoor. De gemeente trok met de architect het functionele spoor.
- Toen duidelijk werd dat er een neutrale partij nodig was om alle functionele wensen op tafel te krijgen, scherp te krijgen, is d+p ook bij het functionele spoor betrokken en zijn in 2 rondes individuele gesprekken gehouden met de drie betrokken partijen over hun PWE en de mogelijke scenario's.
- In de eindsessie, gehouden op 20 mei 2020, met het bestuur van De Breehoek en de projectgroep van de gemeente Scherpenzeel, zijn de resultaten van het onderzoek doorgenomen en daar waar nodig toegelicht. besproken. Eindconclusie van de aanwezigen was dat het zinvol is om e.e.a. verder uit te werken, de voorkeur ging uit naar scenario 3, e.e.a. afhankelijk van de besluitvorming rond de bibliotheek.



5. Huidige vastgoedexploitatie gemeentehuis én Breehoek

Huidige vastgoedexploitatie	Gemeentehuis 2019	Breehoek 2019	Som	Opmerkingen / uitgangspunten
Kapitaallasten	€ 27.000	€ 164.000	€ 191.000	
Afschrijvingen gebouwen en terreinen	€ 50.000	€ 144.000	€ 194.000	
Afschrijvingen Inventaris	€ 17.000	€ 20.000	€ 37.000	
Dekkingsreserve	€ 40.000	€ -	€ 40.000	
Huisvestingslasten	€ 137.000	€ 245.000	€ 382.000	
Elektra	€ 12.000	€ 39.000	€ 51.000	
Gas	€ 14.000	€ 14.000	€ 28.000	
Water	€ 1.000	€ 2.000	€ 3.000	
Belastingen	€ 3.000	€ 23.000	€ 26.000	
Onderhoudskosten:				
- MJOP (jaarlijkse dotaties)	€ 40.000	€ 75.000	€ 115.000	Gemeente heeft momenteel 40k dotatie op groot onderhoud en Breehoek 75k dotatie
- Dagelijks onderhoud	€ 10.000	€ 34.000	€ 44.000	
Verzekeringen	€ 2.000	€ 20.000	€ 22.000	
Schoonmaak	€ 30.000	€ 33.000	€ 63.000	
Beveiliging & BMI	€ 3.000	€ 1.000	€ 4.000	
Containers en vuil	€ -	€ 3.000	€ 3.000	Kosten bij gemeente reeds in post schoonmaak
Huur inventaris	€ 22.000	€ 1.000	€ 23.000	Huur inventaris gemeente betreft apparatuur
Totale huidige vastgoedexploitatie	€ 164.000	€ 409.000	€ 573.000	

Opmerkingen:

- MJOP gemeente is exclusief de toekomstige investeringen die horen bij de verduurzaming van de huidige gebouwen van de gemeente (die hebben nu label F: moet wettelijk vanaf 2023 minimaal label C zijn en vanaf 2030 label A).
- MJOP Breehoek gaat tot 2020. Hier zitten de toekomstige kosten voor de vervanging van WKO dus nog niet in.



6. Functioneel programma – Breehoek en Bibliotheek

- **Breehoek**

Om de bezettingsgraad te kunnen verhogen en daarmee de huur- en horeca inkomsten zijn de volgende aanpassingen voorzien:

- a) Sporthal extra nooduitgang + doorbraak naar foyer + trap naar café → evenementencapaciteit ↑
- b) Verbeteren AV kwaliteit theaterzaal naar congreswaardig → gebruik theaterzaal ↑
- c) Verwijderen VVV-blok uit foyer + maken kleine bar → horeca-inkomsten ↑
- d) Receptiemeubel en garderobe → evenementen etc. ↑

- **Bibliotheek**

- a) Gaat uit van huidige situatie. Heeft nog geen PWE voor een mogelijke andere situatie.



6. Functioneel programma - Gemeente

- Totaal ca. 1.140 m2 BVO:
 - 74 werkplekken voor 105 medewerkers *
(0,7 werkplek/medewerker, 7,5 m2 fno per werkplek gemiddeld + 1 m2 per werkplek voor opslag gemiddeld)
 - 3 spreekkamers voor 4 personen, 4 vergaderruimtes 8-10 personen (waarvan 1 representatief voor B&W)
 - Toiletvoorzieningen voor 75 personen

Gemeente gebruikt/huurt naast bovenstaande:

- Informele overleghoekjes (in foyer en café)
- Theaterzaal voor raadsvergaderingen en grotere bijeenkomsten
- Grand café voor kantine/restaurant

Benodigde verbouw Breehoek indien gemeente komt:

- Voor werkplekken: deel bestaande ruimte ombouwen (vloer in theaterzaal maken) en deel nieuwbouw
- Voor vergaderen: deel bestaande ruimten ombouwen en medegebruik theaterzaal
- Verlies opslag bij doorbraak theaterzaal en foyer compenseren in een stukje nieuwbouw op BG
- Om omzet te behouden verlies van capaciteit in theaterzaal (2 zaaldelen) compenseren met inbouw balkon (1 zaaldeel)
- Uitbreiding oppervlak keuken voor vergroten horeca omzet: op 1^e verdieping stukje nieuwbouw

* Pre corona is dit een realistisch uitgangspunt



6. Functioneel programma – Uitgangspunten voor de vierkante meters

- De meters die nodig zijn voor het invoegen van de gemeente zijn eerst gezocht in medegebruik van de bestaande vierkante meters vervolgens in inbreiding in het bestaande gebouw en als laatste in nieuwbouw.
- Voor alle te realiseren ruimten geldt dat deze ook voor commerciële verhuur geschikt moeten zijn, mocht de gemeente onverhoopt wegvallen als huurder.



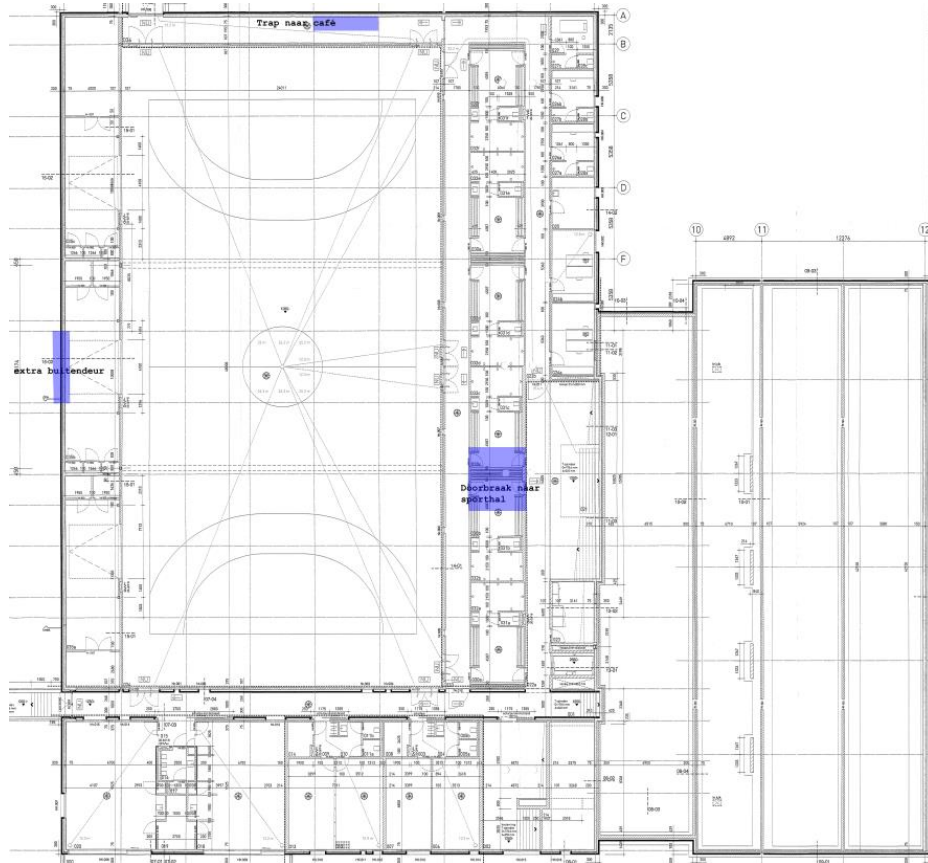
7. Scenario's – vlekkenplannen

Op basis van de programma's van wensen zijn er een meerdere mogelijkheden besproken. Onderstaande vijf scenario's zijn financieel doorgerekend:

- 1) Bibliotheek blijft in huidige vorm + gemeente komt
- 2) Bibliotheek wordt de helft + gemeente komt
- 3) Bibliotheek wordt enkel uitgifte (boeken en leeshoek in de foyer) + gemeente komt
- 4) Bibliotheek blijft in huidige vorm, gemeente komt **niet**. Gemeente huurt alleen nog incidenteel.
- 5) Bibliotheek wordt enkel uitgifte (boeken en leeshoek in foyer) + gemeente komt + commerciële verhuur op plek huidige bibliotheek

Voor wat betreft de scenario's geeft de Bibliotheek nadrukkelijk aan haar huidige vierkante meters te willen behouden.

7. Scenario's – vlekkenplannen – Souterrain

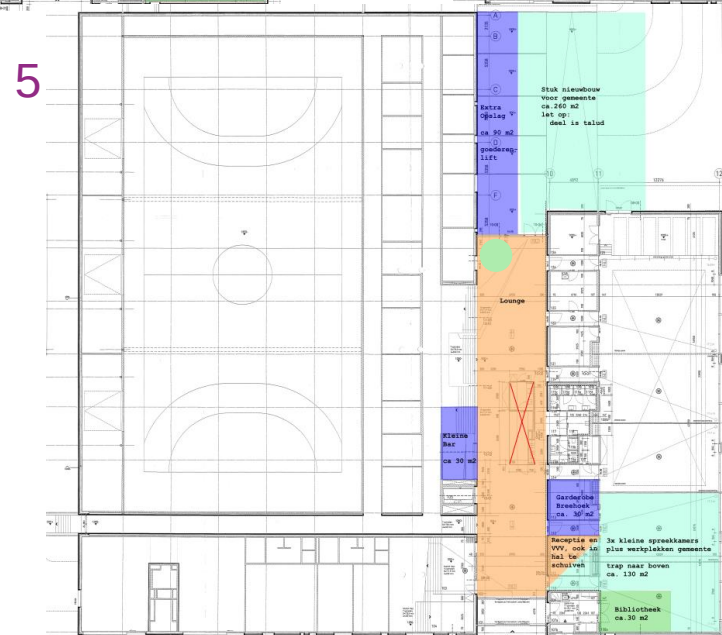
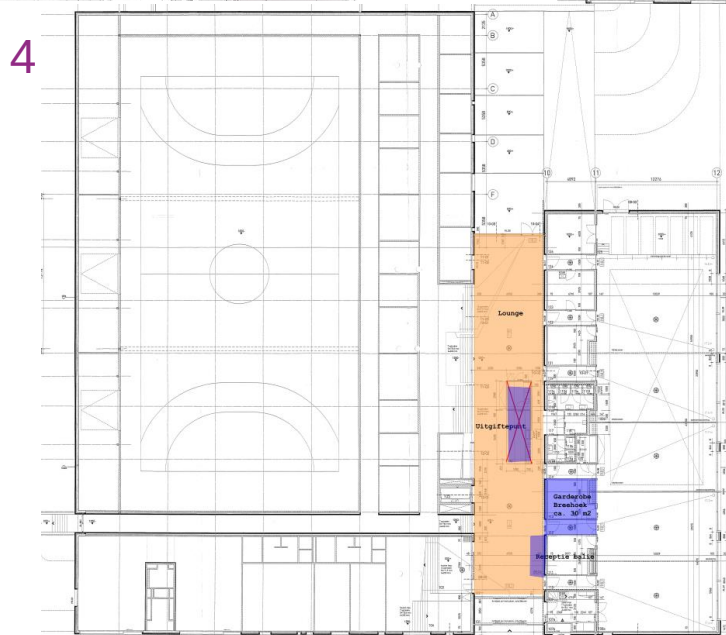
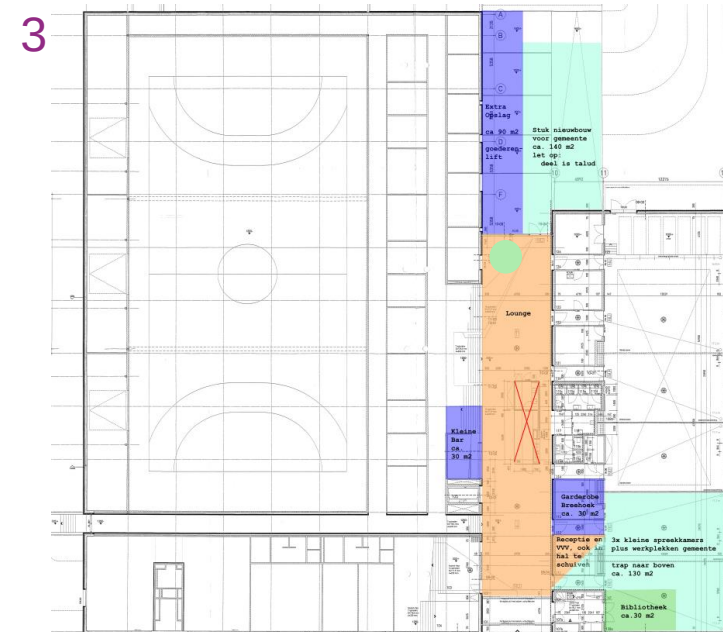
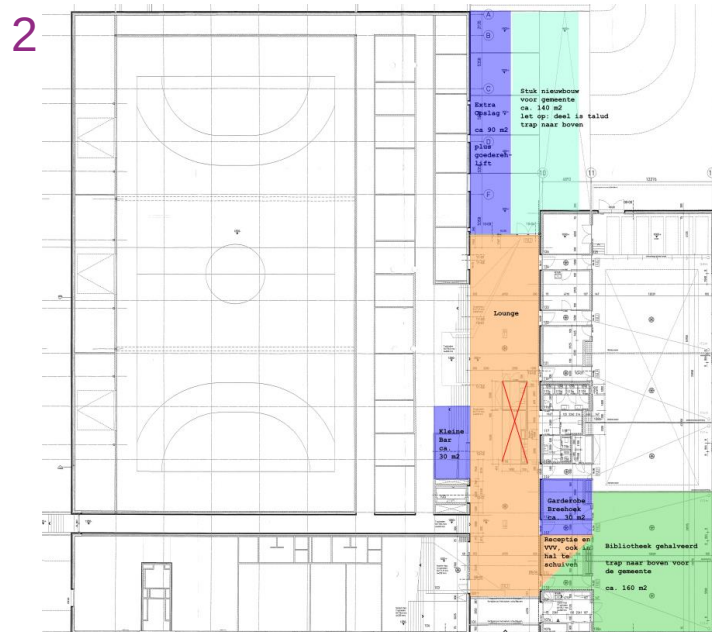
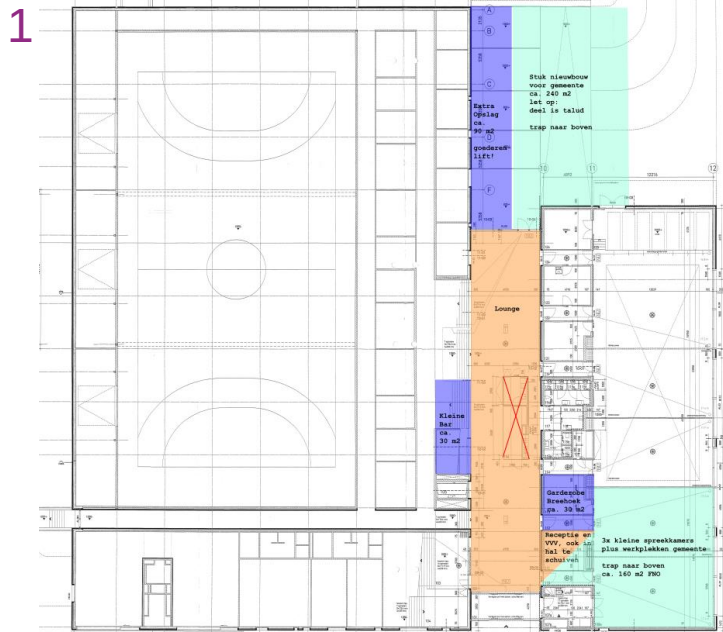


In alle scenario's dezelfde aanpassingen om de sporthal ook voor grotere evenementen in te kunnen zetten.

In de bijlage treft u de pdf aan met alle plattegronden van de diverse scenario's

- Breehoek
- Medegebruik
- Bibliotheek
- Gemeente
- Commerciële verhuur

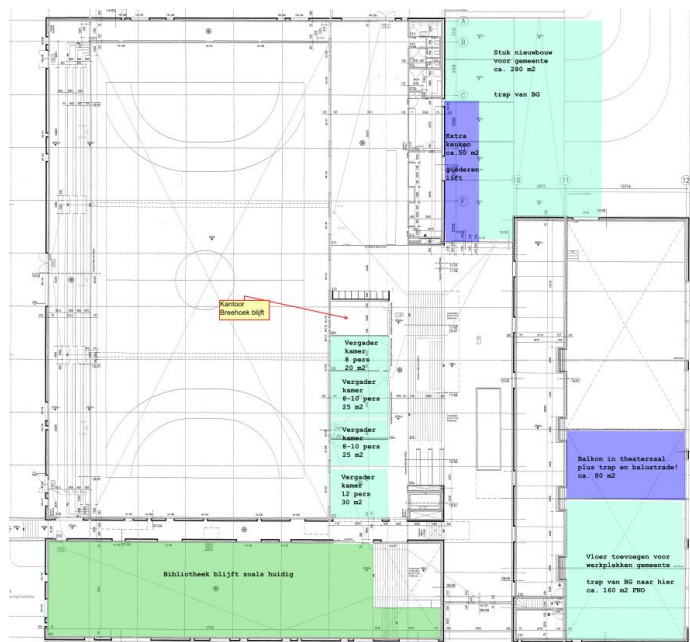
7. Scenario's – vlekkenplannen – Begane grond



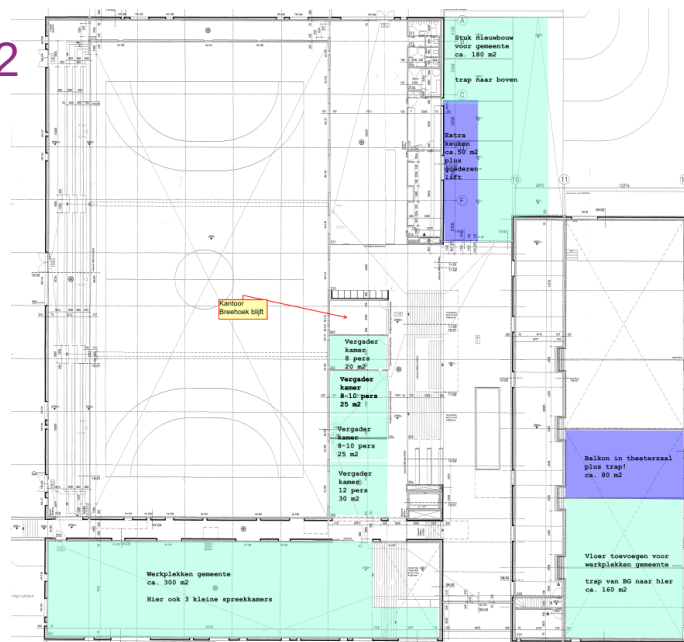
- Breehoek
- Medegebruik
- Bibliotheek
- Gemeente
- Commerciële verhuur

7. Scenario's – vlekkenplannen – Eerste verdieping

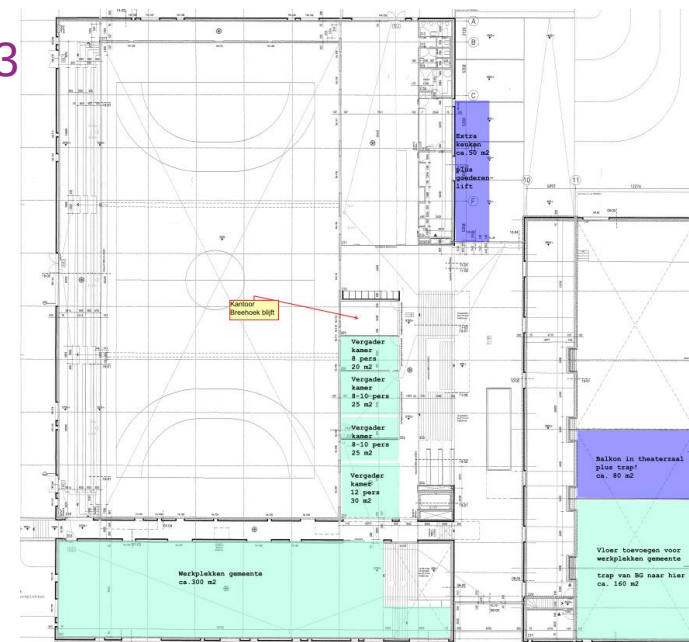
1



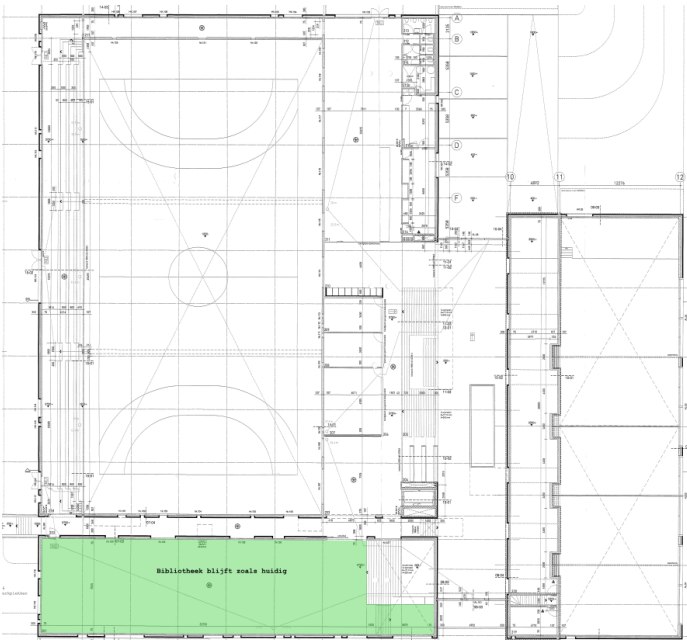
2



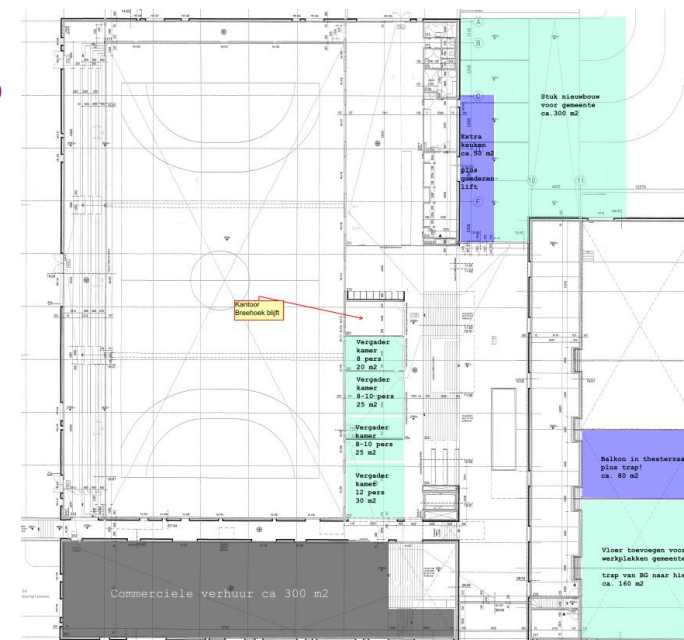
3



4



5



- Breehoek
- Medegebruik
- Bibliotheek
- Gemeente
- Commerciële verhuur



8. Effect scenario's op aantal vierkante meters Breehoek én Gemeente

Algemeen		M2 BVO huidig
Totale m2 gebouw Breehoek vóór aanpassingen		5.300
Totale m2 Villa + buitenplaats		1.595
		6.895

Scenario's:	m2 BVO toename	Totale m2 BVO Breehoek
1) Bibliotheek blijft met huidige meters, gemeente komt.	900	6.200
2) Bibliotheek halveert, gemeente komt.	700	6.000
3) Bibliotheek wordt uitgiftepunt, gemeente komt.	520	5.820
4) Bibliotheek blijft met huidige meters, gemeente komt niet.	0	5.300
5) Bibliotheek wordt uitgiftepunt, gemeente komt, commerciële verhuur	970	6.270

- Minimaal totaal ca. 600 m2 BVO besparing t.o.v. huidige situatie, terwijl meer ambtenaren worden gehuisvest
- Besparing komt door:
 - Werkplekdelen
 - Deelgebruik van algemene ruimten en café
 - Als de bibliotheek kleiner wordt komen er minder meters nieuwbouw voor de gemeente
- Kijken we alleen naar de meters voor de gemeente:
 - Van 89 werkplekken voor 89 medewerkers naar 74 werkplekken voor 105 medewerkers (7 op 10)
 - Medegebruik van Grand Café voor zitjes en eten, van theaterzaal voor raadzaal en grotere bijeenkomsten.
 - Van nu 1.595 m2 BVO naar ca. 1.140 m2 BVO, plus de huur van theaterzaal en Grand Café



9. Investeringsraming per scenario

Aanpassing	Scenario's					Reden investering
	1	2	3	4	5	
Souterrain: nieuwe trap naar Grand Café	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	Vergroten opbrengst horeca
Souterrain: nieuwe nooduitgang sporthal	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	Vergroten opbrengst evenementen sporthal
Souterrain: doorbraak sporthal naar foyer	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	Vergroten opbrengst evenementen sporthal
BG: receptie & garderobe maken/aanpassen	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 22.000	€ 40.000	Indien gemeente niet komt geen doorbraak naar theaterzaal
BG: kleine bar in lounge maken	€ 32.000	€ 32.000	€ 32.000	nvt	€ 32.000	Vergroten opbrengst theaterzaal & sporthal
BG Lounge: VVV weghalen (scenario 4: bar maken ipv VVV)	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 22.000	€ 8.000	Vergroten opbrengst theaterzaal & sporthal
BG: nieuwbouw extra opslag 90m2	€ 147.000	€ 147.000	€ 147.000	nvt	€ 147.000	Indien gemeente komt benodigd ivm verlies opslag theaterzaal
1e verd: keuken uitbreiden 50m2	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	nvt	€ 55.000	Vergroten opbrengst theaterzaal & sporthal
Aanbouw voor gemeente*	€ 673.000	€ 423.000	€ 202.000	nvt	€ 722.000	Omvang afhankelijk van grootte van de bibliotheek
BG achterste deel theaterzaal: ombouwen naar bibliotheek**	nvt	€ 45.000	€ 12.000	nvt	€ 12.000	Omvang afhankelijk van grootte van de bibliotheek
BG+1e verd achterste deel theaterzaal: ombouwen naar gemeente***	€ 242.000	€ 174.000	€ 204.000	nvt	€ 204.000	Omvang afhankelijk van grootte van de bibliotheek
1e verd: 4 vergaderruimtes (om)bouwen	€ 27.000	€ 27.000	€ 27.000	nvt	€ 27.000	Vergadercapaciteit gemeente
1e verd: ruimte huidige bibliotheek ombouwen****	nvt	€ 125.000	€ 125.000	nvt	nvt	Scenario 2 en 3 bibliotheek ombouwen naar gemeente
1e verd: balkon in theaterzaal aanbrengen	€ 62.000	€ 62.000	€ 62.000	nvt	€ 62.000	Capaciteit theaterzaal (deels) behouden (en dus omzetbehoud)
Kwaliteit AV verhogen tbv congreswaardige theaterzaal	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	Vergroten opbrengst evenementen theaterzaal
Subtotaal directe bouwkosten	€ 1.363.000	€ 1.215.000	€ 991.000	€ 121.000	€ 1.386.000	
Subtotaal indirecte projectvoorzieningen	€ 377.000	€ 337.000	€ 275.000	€ 34.000	€ 384.000	
Totale bouwkosten	€ 1.740.000	€ 1.552.000	€ 1.266.000	€ 155.000	€ 1.770.000	
Overige projectkosten (bijkomende kosten + onvoorzien + prijsstijgingen)	€ 461.000	€ 411.000	€ 336.000	€ 41.000	€ 469.000	27%
Totale investeringskosten	€ 2.201.000	€ 1.963.000	€ 1.602.000	€ 196.000	€ 2.239.000	
Kapitaallasten investering (over bouwkosten)	€ 63.000	€ 56.000	€ 46.000	€ 6.000	€ 64.000	Obv 25 jaar lineair afschrijving & restwaarde 10%

* (480/270/105/0/510 m2)

** (0/160/30/0/30 m2)

*** (320/160/290/0/290 m2)

**** (bibliotheek/gemeente/gemeente/bibliotheek/commerciele verhuur)



9. Investeringsraming per scenario - samenvatting

Eenmalige investeringskosten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Totale bouwkosten (excl. BTW)	€ 1.740.000	€ 1.552.000	€ 1.266.000	€ 155.000	€ 1.770.000
Totale investeringskosten (excl. BTW)	€ 2.201.000	€ 1.963.000	€ 1.602.000	€ 196.000	€ 2.239.000
Kapitaallasten (afschrijvingen gebouwen & terreinen): indien De Breehoek investeert	€ 63.000	€ 56.000	€ 46.000	€ 6.000	€ 64.000
Kapitaallasten (afschrijvingen gebouwen & terreinen): indien de gemeente investeert	€ -	€ -	€ -	€ 6.000	€ -

Opmerkingen:

- Bouwkosten zijn op basis van kengetallen (jan 2020) en vergelijkbare objecten.
- De investering komt ten laste van de gemeente. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten worden gedekt middels een bestemmingsreserve. Hierdoor drukken de kapitaallasten niet op de begroting van de gemeente.

Verdere optimalisatiemogelijkheden:

- Kapitaallasten op basis van een lineaire afschrijving van de bouwkosten en een restwaarde van 10% na 25 jaar.
- Dit uitgangspunt kan mogelijk verder scherp gesteld worden, maar valt buiten de scope van deze verkenning. Eventuele optimalisatie in deze uitgangspunten heeft grote invloed op haalbaarheid.
- Afschrijfbeleid is mede afhankelijk van de uiteindelijke huur-verhuur situatie (eigendom), afspraken in huidige erfpachtovereenkomst, etc. Alternatief voor een lineaire afschrijving kan bijvoorbeeld de componenten benadering zijn.



10. Berekening kosten per scenario – methode

Methode:

- Toekomstige exploitatie is berekend op basis van de huidige exploitatie De Breehoek plus of min de besparingen of extra uitgaven van de beiden organisaties samen (m.u.v. scenario 4: gemeente komt niet).
- Opgenomen posten conform NEN15221
- De kosten lijden tot een kostprijs dekkende huur



10. Berekening kosten per scenario

Kosten per scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Kapitaallasten	€ 181.000	€ 181.000	€ 181.000	€ 170.000	€ 181.000
Afschrijvingen gebouwen en terreinen	€ 144.000	€ 144.000	€ 144.000	€ 150.000	€ 144.000
Afschrijvingen Inventaris	€ 37.000	€ 37.000	€ 37.000	€ 20.000	€ 37.000
Huisvestingslasten	€ 309.000	€ 300.000	€ 293.000	€ 245.000	€ 311.000
Elektra	€ 46.000	€ 44.000	€ 43.000	€ 39.000	€ 46.000
Gas	€ 16.000	€ 16.000	€ 15.000	€ 14.000	€ 17.000
Water	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 2.000	€ 3.000
Belastingen	€ 26.000	€ 26.000	€ 26.000	€ 23.000	€ 26.000
Onderhoudskosten:	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- MJOP - niveau 3	€ 88.000	€ 85.000	€ 82.000	€ 75.000	€ 89.000
- Dagelijks onderhoud	€ 40.000	€ 38.000	€ 37.000	€ 34.000	€ 40.000
Verzekeringen	€ 22.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 20.000	€ 22.000
Schoonmaak	€ 39.000	€ 37.000	€ 36.000	€ 33.000	€ 39.000
Beveiliging & BMI	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 1.000	€ 3.000
Containers en vuil	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Huur inventaris	€ 23.000	€ 23.000	€ 23.000	€ 1.000	€ 23.000
Niet-gebouw gebonden exploitatiekosten Breehoek					
Totaal niet gebouw gebonden	€ 288.000	€ 288.000	€ 288.000	€ 288.000	€ 288.000
Personeelskosten	€ 239.000	€ 239.000	€ 239.000	€ 239.000	€ 239.000
Kantoorkosten	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Verkoopkosten	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000
Algemene kosten	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
Omzetbelasting	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000
Totale toekomstige exploitatiekosten gebouw Breehoek	€ 778.000	€ 769.000	€ 762.000	€ 703.000	€ 780.000



10. Berekening kosten per scenario - opgenomen besparingen

Opgenomen besparingen op de kosten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Kapitaallasten	€ -50.000	€ -50.000	€ -50.000	€ 6.000	€ -50.000
Afschrijvingen gebouwen en terreinen	€ -50.000	€ -50.000	€ -50.000	€ 6.000	€ -50.000
Afschrijvingen Inventaris	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Huisvestingslasten	€ -73.000	€ -82.000	€ -89.000	€ -	€ -71.000
Elektra	€ -5.000	€ -7.000	€ -8.000	€ -	€ -5.000
Gas	€ -12.000	€ -12.000	€ -13.000	€ -	€ -11.000
Water	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Belastingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoudskosten:					
- MJOP	€ -27.000	€ -30.000	€ -33.000	€ -	€ -26.000
- Dagelijks onderhoud	€ -4.000	€ -6.000	€ -7.000	€ -	€ -4.000
Verzekeringen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Schoonmaak	€ -24.000	€ -26.000	€ -27.000	€ -	€ -24.000
Beveiliging & BMI	€ -1.000	€ -1.000	€ -1.000	€ -	€ -1.000
Containers en vuil	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Huur inventaris	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale potentiële besparing/toename op som	€ -123.000	€ -132.000	€ -139.000	€ 6.000	€ -121.000

- Bestaande afschrijvingen op gebouwen en terreinen van het gemeentehuis vallen weg.
- De gemeente neemt in scenario 1,2,3 en 5 de investering voor haar rekening, en dekt die uit een bestemmingsreserve.
- Elektra, Gas, Onderhoud, Schoonmaak: De bestaande kosten gemeentehuis vallen weg. Kosten op Breehoek nemen naar rato van de m2 toe. Gemeente bespaart op niet hoeven verduurzamen van de Stationsweg.
- Inventaris afschrijving & huur, water, beveiliging, verzekeringen: Nauwelijks tot geen significante optimalisatie.



11. Kostprijs dekkende huur (kpdh) per scenario

“Wat is de totale opbrengst die De Breehoek moet behalen om alle kosten te dekken?”

- Deel de totale kosten door het totale aantal m2 bvo van het gebouw en je krijgt de kpdh per m2.
- De berekende kpdh is een all-in kostprijs dekkende huur.

Kostprijs dekkende huur per scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Kpdh per jaar	€ 778.000	€ 769.000	€ 762.000	€ 703.000	€ 780.000
Totale oppervlak in m2 bvo Breehoek na invoeging	6.200	6.000	5.820	5.300	6.270
Kpdh per jaar per m2 bvo	€ 125	€ 128	€ 131	€ 133	€ 124

Noot:

Naast de direct in gebruik zijnde meters zal iedere huurder mee moeten betalen aan de algemene meters zoals gangen en toiletten. Dit wordt verrekend door ca. 15% aan extra meters door te berekenen. Het percentage dient in een later stadium bepaald te worden o.b.v. een NEN2580 meetrapport met het werkelijke aantal m2. Voor deze studie gaan we uit van een opslag van 15%.

Een kostprijs dekkend uurtarief is nog niet berekend. Naast een omslag naar oppervlak moet ook een aanname worden gedaan in leegstandspercentage. Uiteindelijk moet voor elke individueel verhuurbare ruimte of deel van een ruimte een kostprijs dekkend uurtarief worden vastgesteld. Dit behoeft nadere uitwerking.

Benchmark:

- Commerciële kantoorhuur Scherpenzeel ligt op ca €160 per m2 per jaar (€125 kaal + €35 servicekosten)
- Commerciële huur zorg gerelateerd vastgoed op ca €205 per m2 per jaar (€170 kaal + €35 servicekosten)



12. Opbrengsten per scenario – zie volgende sheets voor uitleg

Opbrengsten per scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Verhuuropbrengsten huidige huurders	€ 251.000	€ 223.000	€ 198.000	€ 251.000	€ 198.000
Huur Bibliotheek(functie)	€ 56.000	€ 28.000	€ 3.000	€ 56.000	€ 3.000
Totaal overige huurders vaste ruimtes	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Totaal huurders theaterzaal	€ 97.000	€ 97.000	€ 97.000	€ 97.000	€ 97.000
Huuropbrengsten sporthal	€ 78.000	€ 78.000	€ 78.000	€ 78.000	€ 78.000
Huidige netto winst horeca	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000
Netto-omzet horeca	€ 184.000	€ 184.000	€ 184.000	€ 184.000	€ 184.000
Inkoop horeca	€ 64.000	€ 64.000	€ 64.000	€ 64.000	€ 64.000
Verhuuropbrengsten nieuwe huurders	€ 196.000	€ 200.000	€ 204.000	€ -	€ 257.000
Gemeente Scherpenzeel	€ 164.000	€ 168.000	€ 172.000	€ -	€ 163.000
OddV	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ -	€ 12.000
Sociaal domein: St. Welzijn Ouderen: Scherpenzeel/Renswoude	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ -	€ 12.000
Sociaal domein: Vitras/Sante	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ -	€ 3.000
Sociaal domein: Steunpunt (Stichting Welzijn Barneveld)	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ -	€ 5.000
Commerciële verhuur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 62.000
Overige nieuwe opbrengsten	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000
Nieuwe evenementen in theaterzaal (netto winst)	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
Nieuwe evenementen in sportzaal (netto winst)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Nieuwe omzet horeca door toevoegen verbinding sport-horeca (netto winst)	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Totale toekomstige exploitatie opbrengt gebouw Breehoek	€ 595.000	€ 571.000	€ 550.000	€ 399.000	€ 603.000



12. Opbrengsten per scenario – uitleg huidige opbrengsten

Opbrengsten per scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Verhuuropbrengsten huidige huurders	€ 251.000	€ 223.000	€ 198.000	€ 251.000	€ 198.000
Huur Bibliotheek(functie)	€ 56.000	€ 28.000	€ 3.000	€ 56.000	€ 3.000
Totaal overige huurders vaste ruimtes	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Totaal huurders theaterzaal	€ 97.000	€ 97.000	€ 97.000	€ 97.000	€ 97.000
Huuropbrengsten sporthal	€ 78.000	€ 78.000	€ 78.000	€ 78.000	€ 78.000
Huidige netto winst horeca	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000
Netto-omzet horeca	€ 184.000	€ 184.000	€ 184.000	€ 184.000	€ 184.000
Inkoop horeca	€ 64.000	€ 64.000	€ 64.000	€ 64.000	€ 64.000

Opmerkingen:

- De bibliotheek betaalt in de huidige situatie ca €110 per m2: redelijk in de buurt van de kpdh. Zij huren 455 m2 + 13% opslag algemene ruimten (=515m2).
 - In de scenario's is voor de huuropbrengst van de bibliotheek de huidige huurprijs naar rato van de nieuwe m2 opgenomen.
- Alle overige verhuringen zoals theaterzaal, sportzaal en vaste ruimten blijven in stand en daarmee ook de huurinkomsten.
 - De gemeente blijft de theaterzaal inzetten voor raadsvergaderingen en inwonersbijeenkomsten.
 - Alleen de VVV krijgt andere plek in het gebouw, mogelijk in combinatie met de bibliotheek in de foyer.

Noot:

- Scenario 4: In geval van gemeentelijke samenvoeging zal de gemeente niet naar De Breehoek komen en vallen de huurinkomsten vanuit de gemeente (ca 30k op jaarbasis) grotendeels weg. Enkel de incidentele verhuur rond ruimtelijke procedures et cetera zullen inkomsten genereren.
- Voor overige scenario's gelden de gemeentelijke huurinkomsten uiteraard ook alleen indien Scherpenzeel een zelfstandige gemeente blijft en gebruik blijft maken van theaterzaal als raadzaal.



12. Opbrengsten per scenario – uitleg

Opbrengsten per scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Verhuuropbrengsten nieuwe huurders	€ 196.000	€ 200.000	€ 204.000	€ -	€ 257.000
Gemeente Scherpenzeel	€ 164.000	€ 168.000	€ 172.000	€ -	€ 163.000
OddV	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ -	€ 12.000
Sociaal domein: St. Welzijn Ouderen: Scherpenzeel/Renswoude	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ -	€ 12.000
Sociaal domein: Vitras/Sante	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ -	€ 3.000
Sociaal domein: Steunpunt (Stichting Welzijn Barneveld)	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ -	€ 5.000
Commerciële verhuur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 62.000

Opmerkingen:

- Huurprijs gemeente: Uitgaande van de kostprijs dekkende huur voor 1.139 m2 bvo conform PWE + 15% opslag algemene ruimtes = 1.310 m2 bvo in totaal. De huurprijs is exclusief de huur van theaterzaal voor raadsvergaderingen en gebruik van Grand Café.
- Indien de gemeente komt huizen ook OddV, sociaal domein partners St. Welzijn Ouderen Scherpenzeel/Renswoude, Vitras/Sante en Steunpunt in. Deze maken met name gebruik van vergaderfaciliteiten. Deze partijen brengen hun bestaande huisvestingslasten in.
- Voor scenario 5 is commerciële verhuur van de huidige bibliotheek op de eerste verdieping à 300 m2 voorzien
 - Huurdersprofiel: zorg-gerelateerd of sportschool.
 - Uitgangspunt is een commerciële huurtarief en dat is marktconform €180 per m2 all-in.



12. Opbrengsten per scenario – uitleg nieuwe horeca opbrengsten

Opbrengsten per scenario	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Overige nieuwe opbrengsten	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000
Nieuwe evenementen in theaterzaal (netto winst)	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
Nieuwe evenementen in sportzaal (netto winst)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Nieuwe omzet horeca door toevoegen verbinding sport-horeca (netto winst)	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000

Opmerkingen:

- Evenementen theaterzaal: 50k investeringskosten voor kwaliteit verhoging tot congreswaardig niveau. 20k meer omzet, o.b.v. tweewekelijks evenement, 1k per evenement, 50% kosten, 50% winst → Ca 100 evenementen terugverdientijd
- Evenementen sportzaal: ca 20k investeringskosten voor inbouw nooduitgang sportzaal en toegang vanaf foyer. Evenement capaciteit van 700 naar max 2.000. Geeft 20k omzet per jaar o.b.v. ca 3 evenementen 50% kosten 50% winst. → ca 6 evenementen terugverdientijd
- Nieuwe omzet horeca: ca 10k investeringskosten voor trap tussen sport en Grand café. Geeft 10k per jaar extra omzet waarvan 50% kosten 50% winst. → twee jaar terugverdientijd

Nadere optimalisatie mogelijkheden:

- Nieuwe activiteiten hebben over enkele jaren hogere opbrengst potentie dan weergegeven indien het concept aanslaat, ook in de zakelijke markt. Ontwikkeling van een aantrekkelijk horecaconcept en het aanslaan van activiteiten heeft tijd nodig. Potentiële winst zit met name in een vernieuwd horecaconcept. De winst moet dan wel binnen De Breehoek blijven en niet wegvloeien naar een commerciële uitbater.
- De bevolking van Scherpenzeel groeit naar verwachting sterk vanwege woningbouw (25% in de komende jaren). Meer bewoners in Scherpenzeel betekent meer potentieel bezoek voor De Breehoek. Hoofdfactoren voor omzet zijn: type inwoners (gezinnen met kinderen, volwassenen, ouderen), type sport behoefte en type entertainment behoefte.



13. Exploitatieresultaat per scenario

Resultaat: exploitatie	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
* Totaal exploitatie overschot/tekort	€ -183.000	€ -198.000	€ -212.000	€ -304.000	€ -177.000
** Als inkomsten van Bibliotheek terugvallen naar maximaal € 3.000,-	€ -236.000	€ -223.000	€ -212.000	€ -357.000	€ -177.000
* Scenario 1 lijkt voor de bibliotheek niet realistisch, voor scenario 2 is het nog maar de vraag of dit met een halvering van de subsidie realistisch is.					
** In deze regel staat het exploitatieresultaat als de inkomsten van de bibliotheek terugvallen naar € 3.000,- (alleen een uitgiftepunt en leeshoekje)					

- In elk scenario blijft de exploitatie negatief. Echter zonder dat er subsidie naar De Breehoek gaat en zonder dat De Breehoek inteert op haar reserves.
- De negatieve exploitatie is vooral het gevolg van:
 - De sociale huurtarieven van de sporthal én de theaterzaal voor maatschappelijke functies, dit tarief is niet kostprijs dekkend.
 - Als de sportzaal (ca. 2.500 m2 bvo) kostprijs dekkend verhuurd zou moeten worden dan moet deze ca. 3 – 3.5 ton op jaarbasis opbrengen. De werkelijke jaarlijkse opbrengst is op dit moment € 75.000,- .
- Scenario 3 lijkt het meest realistische scenario. Scenario 3 lijkt het meest realistisch omdat een even groot blijvende bibliotheek en ook een halvering niet realistisch lijkt als de subsidie gehalveerd wordt. De kosten van de bibliotheek bestaan immer niet alleen uit huisvestingskosten.
- Scenario 5 komt weliswaar rendabeler naar boven, maar bevat vastgoedrisico i.v.m. commercieel verhuren. Dit scenario een grove extra investering tegenover een beperkte extra opbrengst aan verhuurinkomsten.

Noot:

- Scenario 4: In geval van gemeentelijke samenvoeging zal de gemeente niet naar De Breehoek komen en vallen de huurinkomsten vanuit de gemeente (ca 30k op jaarbasis) grotendeels weg. Enkel de incidentele verhuur rond ruimtelijke procedures et cetera zullen inkomsten genereren.
- Voor overige scenario's gelden de gemeentelijke inkomsten uiteraard ook alleen indien Scherpenzeel een zelfstandige gemeente blijft en gebruik blijft maken van theaterzaal als raadzaal.



14. Aanvullende exercities – Gemeente in een nieuwbouw elders

- O.b.v. 74 werkplekken (105 medewerkers; norm 1 op 0,7), 23m² bvo per werkplek. Directe bouwkosten €1.750 per m². Bijkomende kosten 27%.
- Opmerking huisvestingslasten: Energieneutraal bouwen is de norm
- Ter vergelijking de gemeentelijke huurlasten in De Breehoek in scenario 3 bedragen 172k, exclusief raadzaal.

Exercities				
Exercitie 1: Nieuwbouw gemeentehuis elders (grof)				
	Nieuwbouw		Stationsweg huidig	
Oppervlak in m ² bvo	1.702		1.595	
Bouwkosten excl. btw	€	3.798.636	pm	
Investeringskosten excl. btw	€	4.882.577	pm	
Kapitaallasten	€	85.000	50.000	Per jaar
Totale jaarexploitatie vastgoed	€	173.000	€ 164.000	Per jaar
Totale jaarexploitatie vastgoed per m ² bvo	€	102	€ 103	Per jaar
Totale jaarexploitatie vastgoed per medewerker	€	1.648	1.843	Per jaar

Conclusie:

- Nieuwbouw elders lijkt nauwelijks tot hogere structurele lasten dan gehuisvest blijven in de bestaande gebouwen van de gemeente of een verhuizing naar De Breehoek. De bestaande gebouwen aan de Stationsweg moeten echter nog wel verduurzaamd worden, dit bedrag is niet opgenomen in de huidige huisvestingslast.



14. Aanvullende exercities – tekort dekken door commerciële verhuur

- Hoeveel m2 moet commercieel verhuurd worden om tekort per scenario te dekken?
- Berekening: Dekking komt uit verschil commercieel tarief en kpdh. Commercieel all-in tarief: €180 per m2. kpdh tarief €135 per m2.
- Conclusie: er moet 1 – 1.5 Breehoek bijgebouwd worden om break-even te draaien

Exercities					
Exercitie 2: hoeveel m2 moet commercieel verhuurd worden om tekort per scenario te dekken					
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Totaal exploitatie overschot/tekort	4.067	4.400	4.711	6.756	3.933
Als inkomsten van Bibliotheek terugvallen naar maximaal € 3.000,-	5.244	4.956	4.711	7.933	3.933

→ Niet realistisch, want:

- a) Waarschijnlijk geen markt voor deze hoeveelheid commerciële meters.
- b) Commerciële verhuur is geen core business van de gemeente/Breehoek.
- c) Vereist aanvullende expertise in commercieel vastgoed management.
- d) Elke m2 betekent ook m2 bijbouwen. Er zijn hiervoor nu geen meters beschikbaar in De Breehoek. In deze fase is niet reëel te duiden of dit technisch mogelijk is.



15. Conclusies

- Het invoegen van de gemeente in De Breehoek kan slechts gedeeltelijk door inbreiding en medegebruik*, er moeten altijd vierkante meters bijgebouwd worden. Het aantal nieuw te bouwen meters is afhankelijk van de grootte van de bibliotheek.
- De gemeente bespaart op vierkante meters door werkplek delen en medegebruik van diverse ruimten.
- Alle scenario's hebben een negatieve exploitatie vooral als gevolg van:
 - De sociale huurtarieven van de sporthal én de theaterzaal voor maatschappelijke functies, dit tarief is niet kostprijs dekkend.
 - Als de sportzaal (ca. 2.500 m² bvo) kostprijs dekkend verhuurd zou moeten worden dan moet deze ca. 3 – 3.5 ton op jaarbasis opbrengen. De werkelijke jaarlijkse opbrengst is op dit moment € 75.000,- .
- Dit is echter wel zonder dat er subsidie naar De Breehoek gaat en zonder dat De Breehoek inteert op haar reserves
- Scenario 3 lijkt het meest realistisch omdat een even groot blijvende bibliotheek en ook een halvering niet realistisch lijkt als de subsidie gehalveerd wordt. De kosten van de bibliotheek bestaan immer niet alleen uit huisvestingskosten.
- Scenario 5 komt weliswaar rendabeler naar boven, maar bevat vastgoedrisico i.v.m. commercieel verhuren. Dit scenario een grove extra investering tegenover een beperkte extra opbrengst aan verhuurinkomsten.
- De invoeging van de gemeente leidt direct tot een positief effect op het exploitatie van De Breehoek van 75k. De huisvestingslasten van de gemeente nemen toe met 8k per jaar.
- Het overgebleven exploitatietekort van De Breehoek in scenario 3 blijft 212k
- Er zijn nog optimalisaties mogelijk – zie volgende sheet

* Café, theaterzaal, foyer, toiletten, receptie etc.



16. Niet in de berekeningen opgenomen opties

- Nieuw te ontwikkelen horecaconcept:
 - Het Grand Café heeft een grotere winstmarge dan de verhuur van ruimten. Er is specifieke expertise nodig om een passend concept te ontwikkelen en in te kunnen schatten wat de winstpotentie hiervan is.
- Kostprijs dekkend verhuren van alle vaste ruimten: **zie volgende slide**
 - Doel: inzichtelijk maken verschil huidige huur en kpdh, ongeacht sociaal profiel huurder
 - Huurders van vaste ruimten huren momenteel in totaal voor ca 40k onder de kostprijs. Mogelijkerwijs aan de niet-maatschappelijke huurders een kostprijs dekkende huur doorberekenen.
- Kostprijs dekkend verhuren van ruimten die een dagdeel of dag gehuurd worden:
 - Elke ruimte krijgt een eigen kostprijstarief. Berekening van de kostprijs is een berekening met veel aannames (zoals aantal verhuurbare uren) en daarom nog niet meegenomen.
- Toevoegen consultatiebureau:
 - Hiervoor is ca. 200 m2 nodig. Hiervoor zijn geen meters beschikbaar, er zal nieuwbouw voor moeten komen. Dit kost ca €6,5 ton aan bouwkosten. Kapitaallasten worden dan met ca 26k verhoogd.
 - Huidige huurlasten consultatie 36k per jaar (€180 per m2), hoeveel hiervan zijn in te brengen in De Breehoek? Huurprijs ligt boven kpdh.
- Toevoegen: sociaal domein Inloop (Stichting Welzijn Barneveld)
 - Medewerkers maken gebruik van werkplekken op gemeentedeel. Huren separaat 4 dagdelen per week (200 p.j.) overlegruimte van ca 20 personen (*2.5) = 50m2 tegen kpdh. Maken wel gebruik van koffie ed., maar zit geen winstmarge op i.v.m. sociaal tarief.
- Lastenverlaging De Breehoek door verduurzamingsmaatregelen. Bijvoorbeeld plaatsen zonnepanelen op het dak en EML onderdelen in het kader van de EED.
- Vermeden kosten verduurzaming Stationsweg naar van energielabel F (Villa) & D (Buitenplaats) naar label A niet meegenomen
- Verhuurpotentie van de foyer



16. Optie – Kostprijs dekkende huur voor alle vast verhuurde ruimten

Aanname voor de berekening: oppervlakte gehuurde ruimte +15% algemene ruimte, kpdh is €130 per m2 bvo per jaar

Kostprijs dekkend verhuren aan huidige huurders vaste ruimten					
	Huurinkomsten huidig	Huidige ruimte (Rapport ICS)	Huidige aantal m2 (ex opslag algemeen)	kostprijs dekkende huur	verschil
- Bibliotheek	€ 55.512	verdieping + opslag bg + algemeen 13%	455	€ 68.023	€ -12.511
- 1-2 Sport	€ 4.600	Ruimte -5	75	€ 11.213	€ -6.613
- Muziekschool Scherpenzeel	€ 7.000	Ruimten -2, -3 & -4	115	€ 17.193	€ -10.193
- KDV Kipkakel	€ 8.300	Ruimte -6	95	€ 14.203	€ -5.903
- Huiskamer CKG	€ 5.270	Ruimte -7	75	€ 11.213	€ -5.943
- VVV	€ 1.200	Ruimte in foyer	22	€ 3.289	€ -2.089
Totaal	€ 81.882		837	€ 125.132	€ -43.250

Opmerkingen:

- In basis zijn kinderdagverblijven commerciële bedrijven en betalen op de vrije markt ook een commercieel huurtarief.
- CGK: enkel voor de vaste ruimte CGK, verhuring theaterzaal niet meegenomen.



17. Nota bene

Nota bene gemeente	Bedrag	Opmerkingen
Verkoopwaarde gemeentehuis Stationsweg	pm	
Boekwaarde gebouwen ultimo 2020	€ 1.901.000	Bestaande uit pand vaste boekwaarde
Boekresultaat op verkoop Villa & Buitenplaats	pm	
Dekkingsreserve gemeentehuis Stationsweg	€ 1.000.000	Dekkingsreserve t.b.v. kosten verbouwingen kapitaallasten (afschrijvingen) gemeentelijke huisvesting.
boekwaarde inventaris gemeentehuis Stationsweg	€ 125.000	Grootste deel zal meegenomen worden naar Breehoek, mogelijkkerwijs klein deel te nemen als boekverlies
Onderhoudsvoorzieningen De Breehoek (op gemeentebalans)		Komen wellicht te vervallen
- bouwkundige aanpassingen	€ 21.000	Balans ultimo 2019. Juridisch spoor leidend
- groot onderhoud	€ 199.000	Balans ultimo 2019. Juridisch spoor leidend
Reservelening De Breehoek (op gemeentebalans)	€ 4.175.000	Balans primo 2020. Juridisch spoor leidend
Renteloze lening	€ 75.000	Jaarlijkse aflossing renteloze lening. Juridische spoor leidend
Exploitatiebijdrage vanuit gemeente	€ 140.000	Bestaande extra subsidie vanuit gemeente richting organisatie Breehoek à 96k bovenop subsidie 44k.