



Uitwerking financiële berekening

1. Inleiding

In deze notitie volgt een tekstuele uitwerking waarbij de lezer 'bij de hand genomen' wordt door één volledige financiële berekening heen. Het scenario, verbouw de Stuit (scenario 3 (is financieel gelijk aan 4)) wordt hiervoor gebruikt. De investeringen, de kapitaallasten, exploitatielasten en de huidige begroting van de gemeente De Fryske Marren en de werkelijke kosten bij voortzetten van de huidige situatie worden toegelicht.

Op deze wijze wordt één berekening van het begin tot aan de jaarlasten en de vergelijking met de werkelijke kosten beschreven.

2. De gemeentelijke kosten

De huidige gebruikers van een potentieel Brûsplak zijn momenteel gevestigd in de volgende gemeentelijke gebouwen; Sporthal De Stuit, het Miks gebouw en de evenementenhal. Voor deze gebouwen heeft de gemeente een eigen begroting. In deze begroting worden de volgende componenten opgenomen; Lasten : Onderhoud, Energie, Schoonmaak, Heffingen en verzekeringen en Rente en afschrijving. Baten: huurinkomsten.

De totale som van bovenstaande onderdelen levert een jaarlijks negatief resultaat op van € 103.000,- in de gemeentelijke begroting.

Echter de werkelijkheid strookt niet geheel met de begroting. Dit omdat er in verhouding veel minder huurinkomsten zijn dan begroot. In totaal ruim € 66.000,- per jaar minder.

Daarnaast kunnen twee van de drie genoemde gemeentelijke gebouwen in principe afgestoten worden als gebouw voor cultuur en muziek. De aanneming is daarom dat deze gebouwen niet gerenoveerd of verduurzaamd worden. Echter de Stuit zal als sportgebouw ten behoeve van het bewegingsonderwijs gehandhaafd blijven. Dit gebouw zal dus ook verduurzaamd en klaar gemaakt moeten worden voor de toekomst. Ook als de huidige situatie wordt voortgezet. Kortom hier hoort ook een investering bij. Op basis van berekeningen is deze investering bepaald op € 1.200.000,-. Dit brengt een jaarlijkse kapitaallast van € 60.000,- mee.

De totale som van de verwachte werkelijke kosten bij voortzetten van de huidige situatie levert een jaarlijks negatief resultaat op van € 227.000,- in de gemeentelijke begroting. Dit bedrag bestaat uit de jaarlijkse exploitatie (€ 103.000, aanpassing huurinkomsten (€ 66.000) en de investering van de Stuit (€ 60.000). Met dit getal worden de diverse scenario's vergeleken.

3. De investeringen en de kapitaallasten

Voor de totale sporthal de Stuit is een investering bepaald van € 6.462.610,- (incl. btw). Deze investering wordt afgeschreven over 25 jaar (lineair tegen 1%) en heeft dus een jaarlijkse kapitaallast van € 323.100,- per jaar. De jaarlijkse kapitaallasten zijn voor de begroting van de gemeente het meest van belang.

De betreffende investering is bepaald door LindHorst in samenwerking met ERAS bouwdeskundigen.



Wat zit er in de betreffende investering:

- Sloopwerken
- Herstel en reparatie aan bestaande constructies
- Nieuwe (goed isoleerde) daken
- Nieuwe (goed isoleerde) gevels (gevelbekleding e.d.)
- Nieuwe wandafwerkingen met aandacht voor akoestiek
- Nieuwe vloerafwerkingen
- Nieuwe plafondaafwerkingen met aandacht voor akoestiek
- Oefenruimten voor muziek
- Volledig nieuwe installaties. Gasloos gebouw en klaar voor de toekomst.
- Nieuwe uitschuiftribune en keuken
- Minimale uitbreiding in m²
- Alle bouwplaats kosten en bijkomende kosten voor aannemer e.d.
- Prijsstijgingen tot start bouw
- Nadere planuitwerking 8%

Waar wordt nog geen rekening mee gehouden

- Infra en terreinwerkzaamheden (in deze niet noodzakelijk in de huidige opzet)
- Inrichting (tafels en stoelen e.d.)

De projectgroep stelt voor om genoemde investering over 40 jaar af te schrijven. Dit omdat er hoogwaardig wordt gerenoveerd, waarbij het goed te motiveren is waarom in 40 jaar wordt afgeschreven. Hiermee komt de jaarlijkse kapitaallast op € 226.000,- per jaar.

4. De exploitatielasten

Een ander belangrijk onderdeel in het totale financiële plaatje, zijn de jaarlijkse exploitatielasten. Voor het scenario Sporthal de Stuit, zijn deze jaarlijkse exploitatielasten € 60.000,- negatief. Hoofdzakelijk komt dit doordat de te lage huurinkomsten niet opwegen tegen de normale uitgaven.

Inkomsten:

Op basis van intentieverklaringen is een realistische opbrengst van huurinkomsten bepaald door de inkomsten van de huidige gebruikers en de Brûsplak gebruikers samen te voegen. Dit op basis van de vastgestelde uurtarieven, die de gemeente overal hanteert. Daarnaast wordt er rekening gehouden met inkomsten vanuit catering. De totale inkomsten worden nu bepaald op circa € 75.000,-

Uitgaven:

De volgende posten maken onderdeel uit van de uitgaven;

- Verzekeringen
- Onderhoud (planmatig en jaarlijks)
- Energie en water (verbruik van water, gas en elektra) (let op van de nieuwe situatie)
- Schoonmaak (regulier, vuilafvoer, specialistisch en sanitaire middelen)
- Heffingen en belastingen (OZB, rioolrecht, afvalstoffen enz.)
- Beheerder (aanvullend op de huidige beheerder)
- Administratie



- Telefonie en internet

De totale uitgaven worden nu bepaald op circa € 135.000,-

5. Het financieel resumé

Voor sporthal de Stuit wordt het volgende financiële resume weergegeven in de rapportage voor scenario's 3 en 4 Sporthal de Stuit:

Met een afschrijving van 25 jaar;

Investering	Kapitaallast	Exploitatie resultaat	Totale last	Extra last t.b.v. begroting	Extra last t.b.v. werkelijk
€ 6.462.600	-/- € 323.100	-/- € 60.000	-/- € 383.100	-/- € 280.500	-/- € 156.200,-

Met een afschrijving van 40 jaar;

Investering	Kapitaallast	Exploitatie resultaat	Totale last	Extra last t.b.v. begroting	Extra last t.b.v. werkelijk
€ 6.462.600	-/- € 226.200	-/- € 60.000	-/- € 286.200	-/- € 183.600	-/- € 59.300,-

De investering, bijbehorende kapitaalslast en exploitatie resultaat zijn nader toegelicht in paragraaf 3 en 4. Dit resulteert in een totale negatieve last. In dit geval € 383.100,- bij een afschrijving van 25 jaar of € 286.200,- bij een afschrijving van 40 jaar.

Deze totale last wordt vergeleken met de huidige gemeentelijke lasten. Deze huidige lasten zijn circa 103.000,- voor de gebouwen waar nu de culturele en muziek activiteiten plaatsvinden. Zie ook paragraaf 2. Kortom de extra last t.b.v. de begroting is € 383.100 minus € 103.000,- = € 280.500,- Bij een afschrijving van 40 jaar is de extra last t.b.v. de begroting is € 286.200 minus € 103.000,- = € 183.600,- *(let op getallen zijn afgerond op € 100,-, daarom mist enkele aansluiting, bijlagen 1.14 en 1.14.a geven de juiste getallen weer).*

Ook hebben we de totale last van het scenario van de Stuit vergeleken met toekomstige werkelijke lasten. Zoals in paragraaf 2 is beschreven is dat € 227.000,- negatief. Kortom de extra last t.b.v. de werkelijk begroting is € 383.100 minus € 227.000,- = € 156.200,- of bij een afschrijving over 40 jaar € 286.200 minus € 227.000,- = € 59.300,- *(let op getallen zijn afgerond op € 100,-, daarom mist enkele aansluiting, bijlagen 1.14 en 1.14a geven de juiste getallen weer)*