

Nieuwsbrief MFC It Spektrum Financiële stand van zaken (deel 2)

September 2022



IT SPEKTRUM

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Cijfers 2018 t/m 2021	4
Wat zeggen de horecacijfers?	5
Wisselende huuropbrengsten: vaste en losse huurders	5
Wat mogen we qua opbrengsten verwachten van de losse verhuur?	5
Het zwembad: een belangrijke bron van inkomsten	6
Draagt het zwembad bij aan een positief bedrijfsresultaat?	6
Het zwembad kost het MFC geld	6
Leveren de overige vaste huurders wel iets op?	7
Twee bijzondere vaste huurders	8
Algemene conclusie verhuur	8
Energiekosten vormen ruim een kwart van de totale kosten	8
Het zwembad gebruikt meer dan de helft van alle energie	8
De energieprijzen per vierkante meter	9
De onderhoudskosten van het gebouw zijn nog laag	9
Kapitaallasten: afschrijvingskosten plus rente	10
Personeelskosten	10
Alle vragen zijn welkom	10
2. Exploitatieberekening 2022 - 2040	11
Het meerjarenonderhoudsplan loopt tot en met 2040	11
Het gebouw is in 2041 afgeschreven	11
We schrijven het complex af tot nul	11
We gaan uit van het gemiddelde over de laatste jaren	12
We gaan uit van gunstige omstandigheden	12
We hebben vijf exploitatieberekeningen gemaakt: we willen ook realistisch zijn	12
Geen inflatiecorrectie, geen hoge energiekosten, geen hoge rentes	12
Hogere huuropbrengsten	12
Investerings in het zwembad	13
De kosten van het dak	13
De uitgewerkte exploitatieberekeningen staan in de bijlage	13
Exploitatieberekening I	13
Exploitatieberekening II	13
Exploitatieberekening III	14
Exploitatieberekening IV	14
Exploitatieberekening V	14
Algemeen beeld exploitatieberekeningen	14
3. Vragen	15
Bijlagen	16

Opmerking vooraf: Op 5 oktober 2022 vergadert de gemeenteraad van Noardeast-Fryslan over ons MFC. De vergadering vindt plaats in It Spektrum. De gemeenteraad komt dus speciaal voor het MFC naar het MFC. De vergadering begint om 19.45 uur. Na afloop is er in de foyer gelegenheid om na te praten en elkaar te ontmoeten. Samen met de gemeente zorgen wij voor drinken en een snack.

De gemeenteraad zal op 5 oktober 2022 geen besluit nemen over het MFC. De gemeenteraad wil zich dan alleen volledig laten informeren over de huidige stand van zaken. Als bestuur van het MFC zullen we de gemeenteraad op de hoogte brengen van de inhoud van deze en de vorige nieuwsbrief.

De vergadering van de gemeenteraad op 5 oktober 2022 is openbaar. Iedereen is dus welkom. Iedereen die wat wil zeggen, moet zich van tevoren aanmelden bij de griffier van de gemeente Noardeast-Fryslân. Dat kan telefonisch via 0519 - 298877 of door een e-mail te sturen naar: s.dijkstra@noardeast-fryslan.nl

Inleiding

De vorige nieuwsbrief sloten we af met de conclusie dat het MFC opnieuw technisch failliet is. Na de redding in 2017 is het eigen vermogen sinds eind 2020 opnieuw negatief. Wel staat er nog geld op de bankrekening. (Eind 2021 was dit nog EUR 217.279.) Het MFC kan daardoor op dit moment nog steeds ondernemen. In theorie kan het zichzelf dus ook nog steeds van een daadwerkelijk faillissement redden. De vraag is of het realistisch is om dit te verwachten.

In deze nieuwsbrief kijken we naar de cijfers. We blikken eerst terug op de cijfers uit de periode 2018 t/m 2021. Daarna kijken we vooruit. We maken daarbij een inschatting van de opbrengsten en kosten in de periode 2022 t/m 2040. Aan de hand van deze terug- en vooruitblik kan iedereen zelf bepalen of het realistisch is dat het MFC zichzelf gaat redden.

1. Cijfers 2018 t/m 2021

De cijfers in de periode 2018 t/m 2021 zien er als volgt uit:

Financiële stand van zaken: 2018 t/m 2021

Bedragen afgerond op hele euro's

Overzicht bedrijfsresultaat en subsidies: 2018 t/m 2021

Gemiddeld bedrijfsresultaat per jaar zonder subsidies:	-42.244
Totaal bedrijfsresultaat zonder subsidies:	-168.975
Totaal ontvangen subsidies:	150.189

Opbrengsten	2018	2019	2020	2021
Huur	124.557	102.705	80.256	97.894
Doorbelaste energie	32.621	25.919	18.200	25.919
Fitness	10.972	9.477	6.702	6.607
Horeca	70.897	66.318	30.934	21.930
Theater	17.996	30.080	10.946	5.996
Donaties	3.060	3.203	695	3.188
Diversen	116	14.276	53	96
Totaal opbrengsten	260.218	240.335	147.786	161.630

Kosten

Personeelskosten	244	221	60	24
Onderhoud gebouw	39.951	20.905	25.052	37.301
Energie (gas/elektra)	64.746	61.310	66.952	73.795
Heffingen	15.628	16.284	16.646	3.605
Schoonmaak	3.697	2.227	2.054	1.474
Kantoorinventaris	8.124	613	7.660	6.371
Bedrijfsinventaris	25.882	70.865	14.240	9.507
Onderhoud zwembad	14.765	15.430	14.924	10.641
Kantoorkosten	6.901	6.574	7.690	10.156
Verzekeringen	13.299	12.707	12.716	14.691
Theater - promotie	1.979	2.537	4.768	4.347
Theater - productie	11.674	21.049	6.919	2.968
Accountant	7.689	3.401	1.500	3.025
Inhuur extern	5.707	26	1.175	844
Inkoop horeca	33.278	29.959	12.673	13.946
Kapitaallasten	46.090	55.962	56.334	55.776
Diversen	2.849	1.488	14.648	2.232
Nagekomen lasten				
Correcties in jaarrekening				
Totaal kosten	302.503	321.556	266.011	250.705
TOTAAL	-42.285	-81.221	-118.225	-89.076
Subsidies	6.673	36.486	25.879	81.151

RESULTAAT incl. subsidies	-35.612	-44.735	-92.346	-7.925
----------------------------------	----------------	----------------	----------------	---------------

In het nu volgende lichten we een paar opvallende posten toe. Ook gaan we in op een aantal in het oog springende ontwikkelingen. Waar mogelijk geven we aan welke (voor-zichtige) conclusies we op basis van de cijfers mogen trekken.

Wat zeggen de horecacijfers?

De opbrengst uit de horeca is in de jaren 2018 en 2019 ongeveer gelijk. (2018 is qua opbrengsten iets beter dan 2019.) In 2020 en 2021 kelderen de horeca-opbrengsten sterk. Dit komt door de coronamaatregelen. Als we deze coronajaren wegstrepen, zien we dat de jaarlijkse opbrengst uit de horeca ergens tussen de EUR 65.000 en EUR 70.000 bedraagt. Het is wat ons betreft daarom redelijk om te concluderen dat het MFC elk jaar voor ongeveer EUR 65.000 tot EUR 70.000 aan horeca-opbrengsten moet kunnen realiseren.¹

Wisselende huuropbrengsten: vaste en losse huurders

De opbrengst van de huur schommelt. Dit komt doordat de groep huurders van het MFC bestaat uit een harde kern van vaste huurders met daaromheen een schil van losse huurders. De huuropbrengst via de vaste huurders staat al jaren min of meer vast. De huuropbrengst via de losse huurders varieert. De losse huurders zorgen dus vooral voor de schommelingen. Dat dit inderdaad zo is kunnen we zien als we naar de opbouw van de huuropbrengsten kijken. Het MFC telt zeven vaste huurders. Met elkaar betalen zij in 2018 EUR 65.739 aan kale huur. In de periode 2018 t/m 2021 verhoogt het MFC de huren van de vaste huurders niet.

De opbrengst uit de kale huur bedraagt in die periode daardoor elk jaar EUR 65.739. Door dit bedrag van de totale huuropbrengst af te trekken, zien we wat de opbrengsten via de losse verhuur zijn geweest:

Huuropbrengst	2018	2019	2020	2021
Totaal	€ 124.557	€ 102.705	€ 80.256	€ 97.894
Vaste verhuur	€ 65.739	€ 65.739	€ 65.739	€ 65.739
Losse verhuur	€ 58.818	€ 36.966	€ 14.517	€ 32.155

Het valt op dat het verschil tussen de opbrengsten uit de losse verhuur in 2018 en 2019 maar liefst EUR 21.852 bedraagt ($58.818 - 36.966 = 21.852$). Verder valt op dat de opbrengsten uit de losse verhuur in 2020 in vergelijking met de andere jaren laag zijn. Dat komt doordat toen veel coronamaatregelen zijn opgelegd.

Wat mogen we qua opbrengsten verwachten van de losse verhuur?

Als we de huuropbrengsten in 2020 buiten beschouwing laten (en 2021 deels zien als een opstartjaar), ontstaat een beeld van de opbrengsten via de losse verhuur. De huuropbrengsten uit de losse verhuur in 2018 zien wij als een positieve uitschieter. Deze uitschieter nemen wij daarom als bovengrens. Op basis van de cijfers van (met

¹ Deze verwachting komt overeen met de opbrengst uit de horeca in 2016 en 2017 (jaren die we hier verder buiten beschouwing laten). In 2016 bedroeg de opbrengst uit de horeca EUR 58.690. In 2017 bedroeg de horeca-opbrengst EUR 75.407.

name) 2018 en 2019 verwachten wij dat het MFC elk jaar een huuropbrengst van EUR 30.000 tot EUR 50.000 via de losse verhuur moet kunnen realiseren.²

Het zwembad: een belangrijke bron van inkomsten

Voor een zo goed als volledig begrip van de huuropbrengst is het goed om ook kort stil te staan bij de verhuur van het zwembad. Het zwembad zorgt namelijk voor het grootste deel van de vaste huuropbrengsten. De kale huuropbrengst van het zwembad bedraagt in de periode 2018 t/m 2021 EUR 42.500 per jaar. Dat is 65% van de jaarlijkse vaste huuropbrengst van het MFC. Oftewel: Zonder de huuropbrengsten via het zwembad zouden de jaarlijkse vaste huuropbrengsten in de periode 2018 t/m 2021 een stuk lager zijn geweest: EUR 23.239 in plaats van EUR 65.739.

Draagt het zwembad bij aan een positief bedrijfsresultaat?

Het zwembad zorgt dus voor veel extra geld in het laatje. Het zwembad lijkt daarmee een belangrijke positieve bijdrage te leveren aan het jaarlijkse bedrijfsresultaat van het MFC. Of dit echt zo is kunnen we alleen vaststellen door ook naar de kosten te kijken. Pas als de kosten lager zijn dan de opbrengsten, draagt iets in positieve zin bij aan het bedrijfsresultaat. Als we kijken naar het jaar 2019 (het laatste reguliere jaar voordat corona uitbrak) zien we dat het zwembad geen positieve bijdrage levert aan het bedrijfsresultaat van het MFC.

Het zwembad kost het MFC geld

De huurder van het zwembad betaalt elk jaar de kale huur plus een vergoeding voor de energiekosten. De kale huur plus de vergoeding voor de energiekosten zijn opbrengsten voor het MFC. In 2019 bedroegen deze opbrengsten in totaal EUR 61.794. Tegenover deze opbrengsten staan de kosten van het zwembad die voor rekening zijn van het MFC. Deze kosten bestaan uit het onderhoud van de machines, het onderhoud van de zwembadruimte, chemicaliën, reiniging en energie. Deze kosten zijn vrij makkelijk te bepalen. In 2019 bedroegen die EUR 52.650.³ De ruimte zelf kost het MFC ook het nodige. Die kosten moeten we dus ook bij de genoemde kosten optellen. Om de kostprijs van de zwembadruimte te bepalen moeten we weten wat een vierkante meter in het MFC omgerekend kost. In een onderzoeksrapport uit begin 2022 is de vierkante meterprijs van het MFC berekend. Het rapport stelt vast dat een vierkante meter in het MFC in 2019

2 Het is altijd de vraag of een dergelijke verwachting klopt. Als we kijken naar de jaren 2015, 2016 en 2017 dan lijkt deze verwachting echter redelijk. De opbrengsten uit de losse verhuur was in 2015 EUR 26.429; in 2016 EUR 41.666 en in 2017 EUR 21.690.

3 NB. Het is aan een kleine groep technisch onderlegde vrijwilligers te danken dat deze kosten niet vele malen hoger zijn. Verder nog iets opmerkelijks: het MFC heeft nooit een narekening met betrekking tot de energiekosten gestuurd. (Het MFC heeft dit bij alle huurders nagelaten.) De energiekosten in 2019 zijn hoger dan de kosten die dat jaar in rekening zijn gebracht bij het zwembad. (Dit geldt overigens voor alle vaste huurders van het MFC.)

EUR 27,60 kost.⁴ (Let op: dit is een ontzettend lage kostprijs!)⁵ Het zwembad heeft een totale oppervlakte van 635m². In totaal moeten we daarom nog een bedrag van EUR 17.526 bij het bedrag van EUR 52.650 optellen (635 x 27,60 = 17.526). De kosten van het zwembad voor het MFC zijn dus: EUR 70.176. Dit betekent dat het zwembad, ondanks de hoge huuropbrengsten, uiteindelijk in negatieve zin bijdraagt aan het bedrijfsresultaat van het MFC:

$$\text{EUR } 61.794 \text{ (opbrengsten)} - \text{EUR } 70.176 \text{ (kosten)} = \text{EUR } -8.382.^6$$

Dit verlies als gevolg van de verhuur van het zwembad, komt voor een deel ook doordat de huurder van het zwembad niet de volledige energiekosten van het zwembad betaalt. Hij betaalt elk jaar 75% van de totale energiekosten. Maar zelfs al zou de huurder van het zwembad wel de volledige energiekosten betalen, zouden de kosten van zwembad voor het MFC nog steeds groter zijn dan de opbrengsten. Het resultaat zou dan in 2019 EUR -1.867 zijn geweest.

Leveren de overige vaste huurders wel iets op?

De rekensom die we maken voor het zwembad, kunnen we ook maken met betrekking tot de andere huurders. Die rekensom is een stuk makkelijker. Aan hun ruimten zijn geen bijzondere onderhoudskosten verbonden. Ook betalen zij de volledige energiekosten van hun ruimten. De kosten van de ruimten die zij huren kunnen we daarom berekenen door het aantal gehuurde vierkante meters te vermenigvuldigen met de kostprijs per m². Dit levert het volgende beeld op:

	Vierkante meters	Kostprijs MFC	Opbrengsten	Resultaat MFC
3K Kinderopvang	126 m ²	€ 3.478	€ 6.000	€ 2.522
Peuterspeelzaal	120 m ²	€ 3.312	€ 2.622	€ -690
Sport	355 m ²	€ 9.798	€ 12.500	€ 2.702

4 De kostprijs die we hier noemen is afkomstig uit het rapport: Analyse en verbetervoorstellen MFC It Spektrum in Burdaard. Deze kostprijs per m² bestaat uit de onderhoudskosten (uit het meerjarenonderhoudsplan) gedeeld door het totaal aantal m² van het MFC. Dit betekent dat een groot aantal kosten niet is meegenomen in deze kostprijs. Wij zijn van mening dat de daadwerkelijke kostprijs daarom vele malen hoger ligt. We noemen nu echter deze kostprijs omdat dit de meest 'vriendelijke' kostprijs is. En hiermee maken we meteen duidelijk dat het lastig is om een kostprijs per m² te bepalen. Let wel: de hier genoemde kostprijs is wat ons betreft de absolute ondergrens. We zijn ons ervan bewust dat deze lage kostprijs misschien voor verwarring zorgt. Maar door deze kostprijs te noemen, sluiten we aan bij eerdere onderzoeken naar de toekomst van het MFC. Ook al hebben wij dus zelf onze bedenkingen bij deze kostprijs per m².

5 De vraag is of het zwembad niet een andere, veel hogere kostprijs per m² moet krijgen dan de overige ruimten van het MFC. Het gaat hier tenslotte niet om een reguliere ruimte die in principe casco wordt opgeleverd. Wij denken dat dit zou moeten. Maar we hanteren hier gemakshalve de vierkante meterprijs uit het rapport Analyse en verbetervoorstellen MFC It Spektrum in Burdaard.

6 Zie ook voetnoot 5. Wij zijn van mening dat de kosten van het MFC in werkelijkheid vele malen hoger liggen. Het hier genoemde bedrag geeft – zo denken wij – een te positieve weergave van de werkelijkheid.

Het valt op dat de Peuterspeelzaal het MFC ook meer kost dan oplevert. Qua vaste huurders zorgen alleen 3K Kinderopvang en de sport voor meer opbrengsten dan kosten. (Maar let op: de kostprijs per m² die we hier gebruiken is erg laag.) De 'sport' in het overzicht bestaat in werkelijkheid uit twee onderdelen. Dat zijn (1) Beheersstichting Sportaccommodaties Burdaard en (2) Stichting Sportkantine. De kale huur van de totale sportaccommodatie (kleedkamers en kantine) is indertijd uit elkaar getrokken. Sindsdien betalen beide stichtingen een deel van de kale huur. Hun bijdragen aan het MFC moeten we daarom bij elkaar optellen om in totaal één hele kale huursom voor de kleedkamers en de kantine te krijgen. Dat doen we hier.⁷

Twee bijzondere vaste huurders

Naast bovengenoemde huurders zijn er nog twee vaste huurders. Dat zijn de tennisvereniging TV Burdaard en Geldmaat BV. De kostprijs van de tennisvelden is ons onbekend. (Die velden rekenen we niet tot de gebruiksoppervlakte van het MFC.) De tennisvereniging betaalde in de periode 2018 t/m 2021 EUR 650 per jaar. Of dit bedrag de kosten dekt weten we dus niet. Geldmaat BV zorgt voor de geldautomaat in het MFC. Dat is dus weliswaar een vaste huurder, maar hij is verder niet te vergelijken met de andere huurders. Geldmaat BV betaalt in de periode 2018 t/m 2021 EUR 1.468 per jaar.

Algemene conclusie verhuur

Samengevat kunnen we het volgende opmerken: Op het eerste gezicht vormen de huuropbrengsten een belangrijk deel van de totale opbrengsten van het MFC. Cijfermatig gezien is dit ook zo. Maar in de praktijk blijkt de uiteindelijke opbrengst niet zo hoog. Het zwembad en de peuterspeelzaal kosten het MFC zelfs geld. Voor een goed begrip van de cijfers (en daarmee van de bedrijfsvoering van het MFC) is dit belangrijk om te weten.

Energiekosten vormen ruim een kwart van de totale kosten

Energie is een van de grootste kostenposten van het MFC. In 2018 en 2019 vormen de energiekosten bijna 20% van de totale kosten. In 2020 en 2021 vormen de energiekosten zelfs 25% en 29% van de totale kosten van het MFC.

Het zwembad gebruikt meer dan de helft van alle energie

Als we kijken naar het energieverbruik binnen het MFC, valt op dat het zwembad verantwoordelijk is voor meer dan de helft van het totale energieverbruik (52% in 2018; 55% in

⁷ Voor de volledigheid: Stichting Sportkantine betaalt EUR 7.000 per jaar voor (a) onderhoud aan de buitenzijde; (b) instandhouding; (c) installaties; (d) opstalverzekering; (e) gemeentelijke heffingen. Stichting Beheersstichting Sportaccommodatie Burdaard betaalt in de periode 2018 t/m 2021 EUR 5.500 per jaar voor de huur van 355m² (dat is de oppervlakte van de kleedkamers plus de kantine).

2019 en 2020; en 57% in 2021). Zonder het zwembad zouden de energiekosten van het MFC er in theorie als volgt uit zien:

	2018	2019	2020	2021
Energiekosten (huidig)	€ 64.746	€ 61.310	€ 66.952	€ 73.795
Energiekosten (zonder zwembad)	€ 31.078	€ 27.590	€ 30.128	€ 31.732

De energieprijzen per vierkante meter

Als we het zwembad in gedachten loskoppelen van het MFC, blijft er nog 3.640m² gebruiksoppervlakte over. Omgerekend zou het MFC in de afgelopen jaren dan het volgende bedrag per vierkante meter betalen:

	2018	2019	2020	2021
Energiekosten per m ² (huidig)	€ 17,79	€ 16,84	€ 18,39	€ 20,27
Energiekosten per m ² (zonder zwembad)	€ 8,54	€ 7,58	€ 8,28	€ 8,72

Om gevoel te krijgen bij de hoogte van deze energiekosten kunnen we de energiekosten van het MFC per m² omrekenen naar een huis met een gebruiksoppervlakte van 100m². Met de huidige energiekosten van het MFC per m² zouden de bewoners van dat huis per maand het volgende betalen:

	2018	2019	2020	2021
Energiekosten (huidig)	€ 148,23	€ 140,36	€ 153,28	€ 168,94
Energiekosten (zonder zwembad)	€ 71,15	€ 63,16	€ 68,98	€ 72,65

(Terzijde: de schommelingen op de energiemarkt hebben vooralsnog geen invloed op de energiekosten van het MFC. Het MFC heeft een vast energiecontract tot 1 januari 2028.)

De onderhoudskosten van het gebouw zijn nog laag

Het gebouw van het MFC is nog vrij nieuw. Het is opgeleverd in 2011 en nu dus 11 jaar oud. Tot nu toe zijn de onderhoudskosten nog vrij laag. Het onderhoudsplan tot en met 2040 laat echter zien dat deze kosten de komende jaren fors oplopen. Zeker in vergelijking met de kosten die in de periode 2018 t/m 2021 gemaakt zijn.

Kapitaallasten: afschrijvingskosten plus rente

De kapitaallasten van het MFC bestaan uit de afschrijvingskosten op het gebouw en het terrein plus de rente die het MFC elk jaar moet betalen. Wat afschrijvingskosten zijn, is soms lastig te begrijpen. Als het gaat om de aanschaf van een computer begrijpen we het meestal nog wel. Die schrijven we in bijvoorbeeld drie jaar af. Dan is hij niets meer waard. Tenminste, we doen alsof dat zo is. Dan verdwijnt de waarde uit de boeken. Bij zoiets als een gebouw is dit lastiger voor te stellen. Een aantal jaar geleden is de inschatting gemaakt dat het MFC elk jaar EUR 40.000 minder waard wordt. Dat bedrag houdt het MFC tot op heden aan. Het bedrag dat onder de post Kapitaallasten staat vermeld min EUR 40.000 is de rente die het MFC dat jaar over zijn leningen moet betalen.

Personeelskosten

De – wat ons betreft – laatste kostenpost die opvalt is de post Personeelskosten. Die zijn er in feite niet. Dat is uniek. Het MFC is een complex bedrijf met verschillende bedrijfsonderdelen. En het heeft geen personeel. Dat we alles met vrijwilligers doen is een bijzondere prestatie. Het scheelt enorm in de kosten. Het aantal vrijwilligers loopt op dit moment terug. Het is daarom wel de vraag hoe lang we het nog zonder betaalde medewerkers volhouden.

Alle vragen zijn welkom

We hopen dat de cijfers in de periode 2018 t/m 2021 met deze extra toelichting duidelijk zijn. We kunnen ons echter voorstellen dat de cijfers en/of de toelichting die we geven, ook nieuwe vragen oproepen. Stel die dan gerust. Hoe dit kan vertellen we aan het einde van deze nieuwsbrief.

2. Exploitatieberekening 2022 – 2040

Op basis van de cijfers van de periode 2018 t/m 2021 is het ook mogelijk om uitspraken te doen over de (financiële) toekomst van het MFC. In het nu volgende doen we dat. Wij kiezen er hierbij voor om vooruit te kijken t/m 2040. Dat we tot dan vooruitkijken heeft verschillende redenen.

Het meerjarenonderhoudsplan loopt tot en met 2040

De belangrijkste reden voor ons om tot en met 2040 vooruit te kijken, is dat het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) tot en met 2040 loopt. In dit MJOP staan alle onderhoudswerkzaamheden die we per jaar naar verwachting moeten uitvoeren om het gebouw in redelijke conditie te houden (minimaal conditieniveau 3 (NEN 2767)). Tot en met 2040 hebben we zodoende redelijk zicht op de onderhoudskosten. Let op: het gaat hier om het groot onderhoud, niet om het dagelijks onderhoud. Die kosten komen er in de praktijk nog bij.

Het gebouw is in 2041 afgeschreven

We gaan er verder van uit dat het gebouw over 30 jaar wordt afgeschreven. Dan hebben we het over 2041. Voor ons is dit een extra reden om tot en met 2040 vooruit te blikken.

We schrijven het complex af tot nul

We kunnen beargumenteren dat we het MFC niet helemaal tot nul moeten afschrijven. Het argument is dan dat het gebouw en het terrein (het complex) altijd een bepaalde waarde behoudt. Als we dit argument juist vinden, moeten we afschrijven tot de waarde die het complex naar ons idee altijd blijft hebben. Als we die waarde bereikt hebben, boeken we geen afschrijvingskosten meer. Dit is echter makkelijker gezegd dan gedaan. Wat de waarde van ons complex is als het is afgeschreven, is heel lastig te bepalen. Het is zelfs de vraag of het complex überhaupt iets waard is. Want wie zou het nu willen kopen om het vervolgens zo te exploiteren zoals dat nu gebeurt?⁸ Als we de bestemming van de grond en daarmee de bestemming van het gebouw kunnen wijzigen, verandert de zaak misschien. Maar zolang de huidige bestemming van de grond en het gebouw van kracht is, is de waarde van het complex onduidelijk. Wij denken daarom dat het redelijk is om het MFC tot nul af te schrijven. Dat punt bereiken we in 2041. Als dan blijkt dat het MFC toch nog iets waard is, is dat een mooie meevaller. Tot en met 2040 blijven we daarom uitgaan van de huidige afschrijvingskosten van EUR 40.000 per jaar en ongeveer EUR 15.000 aan te betalen rente.

⁸ Volgens de bestemming van de grond mag er niet heel veel anders met het gebouw gebeuren dan wat we nu doen.

We gaan uit van het gemiddelde over de laatste jaren

Een exploitatieberekening is altijd een beetje koffiedik kijken. Bij de berekening van de opbrengsten en kosten t/m 2040 gaan we steeds uit van het gemiddelde van een opbrengsten- of kostenpost in de periode 2018 t/m 2021.

We gaan uit van gunstige omstandigheden

Bij het maken van een exploitatieberekening kun je uitgaan van gunstige of ongunstige omstandigheden. Wij gaan uit van gunstige omstandigheden. De enige reden waarom we dit doen is dat we willen voorkomen dat we straks tegen elkaar moeten zeggen dat we de zaken veel te somber hebben voorgesteld en daardoor de moed onnodig hebben laten zakken. In de praktijk gaan we daarom als volgt te werk: als bijvoorbeeld de coronajaren een negatieve invloed op een opbrengsten- of kostenpost lijken te hebben, schrappen we die jaren in de berekening van het gemiddelde. Bij de schatting van de opbrengsten uit de fitness gaan we in onze berekening dus uit van de jaren 2018 en 2019. De jaren 2020 en 2021 negeren we.

We hebben vijf exploitatieberekeningen gemaakt: we willen ook realistisch zijn

We willen ook realistisch zijn. Daarom hebben we vijf exploitatieberekeningen gemaakt. Op die manier kan iedereen zien wat het in financieel opzicht betekent als we een betaalde medewerker aannemen (Exploitatieberekening II) of als we daarnaast ook moeten gaan betalen voor de schoonmaak (Exploitatieberekening III). We willen in de exploitatieberekeningen ook laten zien wat er gebeurt als een opbrengstenpost sterk toeneemt (bijvoorbeeld de horeca in Exploitatieberekening IV en V).

Geen inflatiecorrectie, geen hoge energiekosten, geen hoge rentes

In exploitatieberekeningen is het gebruikelijk om een inflatiecorrectie toe te passen. Wij doen dat niet. We hebben op dit moment geen idee welke correctie we zouden moeten toepassen. En door uit te gaan van de huidige geldwaarde hebben we misschien nog enigszins beeld bij de waarde van de bedragen die we over een periode van bijna 20 jaar noemen. Ook gaan we niet uit van hoge energiekosten, hoge rentes of hogere materiaalkosten. Het MFC heeft nog een energiecontract t/m 31 december 2027 en ook de hypotheekrente ligt ongeveer tot die tijd vast. En hoe de materiaalkosten zich ontwikkelen weten we niet. Oftewel, hoe de vlag er over een paar jaar bijhangt durven we niet te zeggen. Daarom gaan we t/m 2040 uit van de huidige cijfers.

Hogere huuropbrengsten

De huuropbrengsten in de exploitatieberekeningen zijn hoger dan de huuropbrengsten in de periode 2018 t/m 2021. Dat komt doordat de huren met ingang van 1 januari 2022 zijn verhoogd met 2,5%. Ook gaan we ervan uit dat de 'zorgruimte' vanaf 2023 verhuurd is. Die extra inkomsten tellen we vanaf dat moment op bij de huurinkomsten.

Investerings in het zwembad

We verwachten dat we in de periode t/m 2040 ook forse investeringen in het zwembad moeten doen. Of dit zo zal zijn of dat we die kunnen uitstellen tot na die tijd weten we niet zeker. Voor het gemak gaan we er daarom nu van uit dat we die kosten in de periode t/m 2040 niet hoeven te maken.

De kosten van het dak

Veel mensen weten waarschijnlijk dat er problemen zijn met het dak van het MFC. Dat is niet goed meer. Er moet iets mee gebeuren. Als het slecht uitpakt voor het MFC, kan dit zelfs leiden tot meer dan een miljoen euro aan kosten. (Er zijn ooit bedragen van rond de anderhalf miljoen euro genoemd.) Wat de kosten precies gaan zijn en wie die kosten voor zijn rekening moet nemen, weten we niet. Daarom hebben we die kosten niet opgenomen in de exploitatieberekening. In het meerjarenonderhoudsprogramma (MJOP) staan wel kosten voor het onderhoud van het dak geboekt. Die kosten hebben we daarom wél opgenomen in onze exploitatieberekeningen. In 2035 – zo is de verwachting in het MJOP – leidt het groot onderhoud aan het dak zelfs tot een zeer forse kostenpost.

De uitgewerkte exploitatieberekeningen staan in de bijlage

Onder het voorbehoud van alle genoemde onzekerheden staan de vijf uitgewerkte exploitatieberekeningen in de bijlage van deze nieuwsbrief. Hier vatten we ze op hoofdlijnen samen.

Exploitatieberekening I

In exploitatieberekening I gaan we ervan uit dat de huidige situatie niet verandert. We blijven het MFC met vrijwilligers organiseren. Door de jaren heen leidt dit tot de volgende situatie:

- Gemiddeld (negatief) bedrijfsresultaat per jaar: EUR -132.823
- Totale tekort over de periode 2022 t/m 2040: EUR -2.523.635

Exploitatieberekening II

In exploitatieberekening II gaan we ervan uit dat de huidige manier van organiseren niet lang meer vol te houden is. We vertrouwen erop dat we de huidige situatie kunnen rekken tot 2024. Maar dan hebben we echt een betaalde medewerker nodig. We gaan er in deze berekening van uit dat we het met één fulltime medewerker redden.

- Gemiddeld (negatief) bedrijfsresultaat per jaar: EUR -177.352
- Totale tekort over de periode 2022 t/m 2040: EUR -3.369.685

Exploitatieberekening III

In exploitatieberekening III gaan we ervan uit dat we naast een fulltime medewerker ook een betaalde schoonmaker voor drie dagdelen in de week nodig hebben. Dit leidt in de komende jaren tot de volgende situatie:

- *Gemiddeld (negatief) bedrijfsresultaat per jaar: EUR -186.422*
- *Totale tekort over de periode 2022 t/m 2040: EUR -3.542.020*

Exploitatieberekening IV

In de vierde exploitatieberekening gaan we er net als in Exploitatieberekening III van uit dat er een vaste fulltime medewerker en een betaalde schoonmaker (in deeltijd) is. In deze vierde exploitatieberekening gaan we er echter ook van uit dat de vaste medewerker veel aandacht aan de programmering besteedt. En dat dit gaat leiden tot 50% meer horeca-opbrengsten. Let op: in deze exploitatieberekening hebben we de kostenpost Inkoop horeca niet aangepast. Ook de andere kostenposten die met een stijging van de horeca-opbrengsten verband houden, hebben we niet veranderd. Deze exploitatieberekening laat dus vooral zien wat er gebeurt als de horeca-opbrengsten fors toenemen (zonder dat de kosten meestijgen, wat normaal gesproken wel gaat gebeuren).

- *Gemiddeld (negatief) bedrijfsresultaat per jaar: EUR -155.729*
- *Totale tekort over de periode 2022 t/m 2040: EUR -2.958.859*

Exploitatieberekening V

In Exploitatieberekening V gaan we uit van Exploitatieberekening IV. Alleen hebben we er dan nog een betaalde medewerker bij die vijf dagdelen in de week werkt. In deze vijfde exploitatieberekening laten we ook de donaties ophouden.

- *Gemiddeld (negatief) bedrijfsresultaat per jaar: EUR -180.900*
- *Totale tekort over de periode 2022 t/m 2040: EUR -3.437.095*

Algemeen beeld exploitatieberekeningen

In elke exploitatieberekening komen wij uit op een negatief bedrijfsresultaat. Let op: zoals opgemerkt gaan wij in onze exploitatieberekeningen uit van positieve omstandigheden. Elke exploitatieberekening is zodoende een optimistische inschatting van de financiële toekomst van het MFC. De kans bestaat dus dat de financiële toekomst van het MFC er in werkelijkheid (veel) somberder uitziet.

3. Vragen

We begonnen deze nieuwsbrief met de vraag waarmee we de vorige nieuwsbrief afsloten: is het realistisch om te verwachten dat het MFC zichzelf gaat redden? We hopen dat iedereen deze vraag met behulp van deze nieuwsbrief kan beantwoorden. We begrijpen echter ook dat deze nieuwsbrief allerlei vragen kan oproepen. Die beantwoorden we graag. Ook staan we open voor alle mogelijke opmerkingen en/of suggesties. Je kunt contact met ons opnemen via Anton van den Beukel. Zijn e-mail is: anton@derksengosen.nl. Bellen kan ook via: 06 25 59 54 73.

Bijlagen

Exploitatieberekening I - Huidige situatie verandert niet

Bedragen afgerond op hele euro's

Gemiddeld bedrijfsresultaat per jaar: - 132.82
 Totaal bedrijfsresultaat: -2.523.635

Opbrengsten	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Huur	116.472	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323
Doorbelaste energie	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270
Fitness	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224
Horeca	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607
Theater	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038
Donaties	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132
Diversen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal opbrengsten	252.742	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593

Kosten

Personeelskosten	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232
Onderhoud gebouw	55.511	47.997	70.064	69.911	48.029	49.472	84.551	62.441	133.974	176.800	89.645	56.024	180.473	746.457	62.527	68.438	58.875	49.472	98.572
Energie (gas/elektra)	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701
Heffingen	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186
Schoonmaak	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363
Kantoorinventaris	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692
Bedrijfsinventaris	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123
Onderhoud zwembad	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940
Kantoorkosten	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830
Verzekeringen	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354
Theater - promotie	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408
Theater - productie	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361
Accountant	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Inhuur extern	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Inkoop horeca	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618
Kapitaallasten	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024
Diversen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Totaal kosten	330.344	322.830	344.897	344.744	322.862	324.305	359.384	337.274	408.807	451.633	364.478	330.857	455.306	1.021.290	337.360	343.271	333.708	324.305	373.405

TOTAAL	-77.602	-64.237	-86.304	-86.151	-64.269	-65.712	-100.791	-78.681	-150.214	-193.040	-105.885	-72.264	-196.713	-762.697	-78.767	-84.678	-75.115	-65.712	-114.812
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	----------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------

Exploitatieberekening II - Het MFC krijgt 1,0 fte vaste medewerker

Bedragen afgerond op hele euro's

Gemiddeld bedrijfsresultaat per jaar: - 177.352
 Totaal bedrijfsresultaat: - 3.369.685

Opbrengsten	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Huur	116.472	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323
Doorbelaste energie	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270
Fitness	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224
Horeca	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607
Theater	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038
Donaties	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132
Diversen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal opbrengsten	252.742	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593

Kosten

Personeelskosten	232	232	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Onderhoud gebouw	55.511	47.997	70.064	69.911	48.029	49.472	84.551	62.441	133.974	176.800	89.645	56.024	180.473	746.457	62.527	68.438	58.875	49.472	98.572
Energie (gas/elektra)	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701
Heffingen	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186
Schoonmaak	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363
Kantoorinventaris	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692
Bedrijfsinventaris	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123
Onderhoud zwembad	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940
Kantoorkosten	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830
Verzekeringen	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354
Theater - promotie	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408
Theater - productie	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361
Accountant	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Inhuur extern	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Inkoop horeca	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618
Kapitaallasten	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024
Diversen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Totaal kosten	330.344	322.830	394.665	394.512	372.630	374.073	409.152	387.042	458.575	501.401	414.246	380.625	505.074	1.071.058	387.128	393.039	383.476	374.073	423.173

TOTAAL	-77.602	-64.237	-136.071	-135.918	-114.036	-115.479	-150.558	-128.448	-199.981	-242.807	-155.652	-122.031	-246.480	-812.464	-128.534	-134.445	-124.882	-115.479	-164.579
---------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Exploitatieberekening III - Het MFC krijgt 1,0 fte vaste medewerker + 0,3 professionele schoonmaker

Bedragen afgerond op hele euro's

Gemiddeld bedrijfsresultaat per jaar: - 186.422
 Totaal bedrijfsresultaat: - 3.542.020

Opbrengsten	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Huur	116.472	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323
Doorbelaste energie	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270
Fitness	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224
Horeca	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607	68.607
Theater	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038
Donaties	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132
Diversen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal opbrengsten	252.742	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593	258.593

Kosten

Personeelskosten	232	232	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Onderhoud gebouw	55.511	47.997	70.064	69.911	48.029	49.472	84.551	62.441	133.974	176.800	89.645	56.024	180.473	746.457	62.527	68.438	58.875	49.472	98.572
Energie (gas/elektra)	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701
Heffingen	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186
Schoonmaak	2.363	2.363	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
Kantoorinventaris	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692
Bedrijfsinventaris	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123
Onderhoud zwembad	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940
Kantoorkosten	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830
Verzekeringen	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354
Theater - promotie	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408
Theater - productie	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361
Accountant	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Inhuur extern	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Inkoop horeca	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618
Kapitaallasten	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024
Diversen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Totaal kosten	330.344	322.830	404.802	404.649	382.767	384.210	419.289	397.179	468.712	511.538	424.383	390.762	515.211	1.081.195	397.265	403.176	393.613	384.210	433.310

TOTAAL -77.602 -64.237 -146.209 -146.056 -124.174 -125.617 -160.696 -138.586 -210.119 -252.945 -165.790 -132.169 -256.618 -822.602 -138.672 -144.583 -135.020 -125.617 -174.717

Exploitatieberekening IV - Het MFC krijgt 1,0 fte vaste medewerker + 0,3 fte professionele schoonmaker + 50% extra horecaopbrengsten

Bedragen afgerond op hele euro's

Gemiddeld bedrijfsresultaat per jaar: -155.729
Totaal bedrijfsresultaat: -2.958.859

Opbrengsten	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Huur	116.472	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323
Doorbelaste energie	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270
Fitness	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224
Horeca	68.607	68.607	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911
Theater	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038
Donaties	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132
Diversen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal opbrengsten	252.742	258.593	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897	292.897

Kosten

Personeelskosten	232	232	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Onderhoud gebouw	55.511	47.997	70.064	69.911	48.029	49.472	84.551	62.441	133.974	176.800	89.645	56.024	180.473	746.457	62.527	68.438	58.875	49.472	98.572
Energie (gas/elektra)	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701
Heffingen	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186
Schoonmaak	2.363	2.363	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
Kantoorinventaris	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692
Bedrijfsinventaris	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123
Onderhoud zwembad	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940
Kantoorkosten	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830
Verzekeringen	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354
Theater - promotie	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408
Theater - productie	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361
Accountant	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Inhuur extern	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Inkoop horeca	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618
Kapitaallasten	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024
Diversen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Totaal kosten	330.344	322.830	404.802	404.649	382.767	384.210	419.289	397.179	468.712	511.538	424.383	390.762	515.211	1.081.195	397.265	403.176	393.613	384.210	433.310

TOTAAL -77.602 -64.237 -111.905 -111.752 -89.870 -91.313 -126.392 -104.282 -175.815 -218.641 -131.486 -97.865 -222.314 -788.298 -104.368 -110.279 -100.716 -91.313 -140.413

Exploitatieberekening V - Het MFC krijgt 1,5 fte vaste medewerker + 0,3 fte professionele schoonmaker + 50% extra horecaopbrengsten + donaties stoppen

Bedragen afgerond op hele euro's

Gemiddeld bedrijfsresultaat per jaar: -180.900
Totaal bedrijfsresultaat: -3.437.095

Opbrengsten	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Huur	116.472	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323	122.323
Doorbelaste energie	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270	29.270
Fitness	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224	10.224
Horeca	68.607	68.607	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911	102.911
Theater	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038	24.038
Donaties	3.132	3.132	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diversen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal opbrengsten	252.742	258.593	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766	289.766

Kosten

Personeelskosten	232	232	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Onderhoud gebouw	55.511	47.997	70.064	69.911	48.029	49.472	84.551	62.441	133.974	176.800	89.645	56.024	180.473	746.457	62.527	68.438	58.875	49.472	98.572
Energie (gas/elektra)	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701	66.701
Heffingen	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186	16.186
Schoonmaak	2.363	2.363	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
Kantoorinventaris	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692	5.692
Bedrijfsinventaris	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123	30.123
Onderhoud zwembad	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940
Kantoorkosten	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830	7.830
Verzekeringen	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354	13.354
Theater - promotie	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408
Theater - productie	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361	16.361
Accountant	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Inhuur extern	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Inkoop horeca	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618	31.618
Kapitaallasten	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024	56.024
Diversen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Totaal kosten	330.344	322.830	429.802	429.649	407.767	409.210	444.289	422.179	493.712	536.538	449.383	415.762	540.211	1.106.195	422.265	428.176	418.613	409.210	458.310

TOTAAL -77.602 -64.237 -140.036 -139.883 -118.001 -119.444 -154.523 -132.413 -203.946 -246.772 -159.617 -125.996 -250.445 -816.429 -132.499 -138.410 -128.847 -119.444 -168.544