
22-09-2021

BEHEER- EN EXPLOITATIEPLAN

MULTI FUNCTIONELE ACCOMMODATIE

BATENBURG



VOORWOORD

Voor dit Beheer- en Exploitatieplan van de multifunctionele accommodatie (MFA) Batenburg is gebruik gemaakt van documenten die beschikbaar zijn over de diverse MFA's in de gemeente Wijchen. De ervaringen met het beheer en exploitatie van deze accommodaties zijn benut bij het opstellen van dit plan voor de MFA Batenburg.

Ter voorbereiding van de nieuwbouwplannen is een projectgroep opgericht. Deze projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Wijchen, gemeenschapshuis De Hostert, de basisschool, de kinderopvang, de leefbaarheidsgroep en de sportverenigingen, heeft dit beheer- en exploitatieplan samengesteld. In 2018 is Stichting MFA Batenburg opgericht waarin het gemeenschapshuis De Hostert, de basisschool St. Jan Baptist en voetbalvereniging Batavia zijn vertegenwoordigd. Vanuit de projectgroep is dit beheer- en exploitatieplan overgedragen aan de toekomstige beheerder en exploitant: de stichting MFA Batenburg.

Wij danken iedereen die aan de totstandkoming van dit document een bijdrage heeft geleverd.

Najaar 2021
Stichting MFA Batenburg

INHOUDSOPGAVE

- 0 Doel
- 1 Uitgangspunten
 - 1.1 Eigendom
 - 1.2 Beheer en exploitatie
 - 1.3 Uitvoering
 - 1.4 Gebruiksvoorwaarden
- 2 Relatie Stichting – (hoofd)gebruikers
 - 2.1 Bekostiging instandhouding
 - 2.2 Typen gebruikers
 - 2.3 Gebruiksvoorwaarden
 - 2.4 Verhuurbeleid Stichting MFA Batenburg
- 3 Exploitatieopzet
 - 3.1 Exploitatielasten
 - 3.2 Toedeling ruimten
 - 3.3 Toerekening lasten en overige opbrengsten

Bijlage: tabel toedeling ruimten

Commentaar [LD1]: Gemeente Wijchen / Yvette mailt Stichting MFA Batenburg volgens afspraak:

- 1.OVK voor verhuur door stichting aan Voetbalclub. Zie voorbeeld voor Stg. ZL.
- 2.OVK in gebruik gave onderwijsruimte. Zie Paulussch.
- 3.OVK over onderlinge gebruiksregels. Zie Stg. Brink
- 4.OVK van opdracht tot beheer (concept). Zie Stg. NL.
- 5.OVK over budgetsubsidie voor 4 jaar. Zie Stg. NL.

Commentaar [LD2]: Alle wijzigingen in dit document sinds het gesprek op 16 maart 2021 zijn **blauw gemarkeerd**.

0 DOEL

Het doel van dit plan is afspraken over de wijze waarop partijen met elkaar dit traject zijn aangegaan, vast te leggen. Het is een levend document geweest. In deze versie zijn de afspraken opgenomen waarmee alle partijen hebben ingestemd. Tevens geeft het inzicht in verwachte uitgaven en opbrengsten en de wijze waarop deze verdeeld worden..

De MFA Batenburg is het dorps huis van de Batenburgse gemeenschap waarin alle activiteiten die ontplooid worden op sociaal en cultureel gebied plaats kunnen vinden. De koppeling met de basisschool en de voetbalvereniging versterkt deze functie in belangrijke mate.

In paragraaf 1 is een aantal uitgangspunten opgenomen. Dit zijn basisafspraken waarover de samenwerkende partijen het eens zijn. In paragraaf 2 gaan we in op de gebruikers van de MFA en het huurbeleid. In paragraaf 3 is de berekeningswijze opgenomen. Hiermee worden de gebruikerslasten en het exploitatietekort inzichtelijk gemaakt. Partijen gaan er vanuit dat dit bedragen zijn waarmee men maximaal rekening dient te houden. De uiteindelijke afspraken maken partijen met het nieuwe stichtingsbestuur. Deze komen te staan in de overeenkomst van opdracht.

Overal waar in dit document de "Stichting" staat bedoelen we Stichting MFA Batenburg. Overal waar de "gemeente" staat, bedoelen we de gemeente Wijchen.

1 UITGANGSPUNTEN

1. De gemeente is juridisch en economisch eigenaar van het gehele gebouw en terrein.
2. De gemeente onderhoudt het gebouw volgens een Meerjaren onderhoudsplan.
3. De Stichting regelt in overleg met de hoofdgebruikers en andere vaste gebruikers het beheer en de exploitatie
4. De gemeente sluit met de Stichting een overeenkomst van opdracht. De kern is dat de Stichting MFA het gebouw verhuurt en streeft naar een aantrekkelijk laagdrempelig aanbod van activiteiten, zodat een goede bezetting ontstaat.
5. De gemeente sluit met de Stichting een meerjarige uitvoeringsovereenkomst ter verlening van een budgetsubsidie ter afdekking van een exploitatietekort.
6. De gemeente heeft een **overeenkomst**¹ gesloten met Samenwerkingsstichting Kans en Kleur over de overdracht van onderhoudsgelden voor Basisschool St. Jan Baptist aan de Stichting.
7. De Stichting geeft aan Basisschool St. Jan Baptist het exclusief recht op gebruik van alle ruimten die volgens bijlage 1 voor het onderwijs bestemd zijn. De gemeente garandeert die gebruiks zekerheid in de Overeenkomst van opdracht tussen gemeente en de Stichting.
8. De eerste stap maakt voor de kinderopvang gebruik van ruimten van St. Jan Baptist tijdens schooltijd. De gemeente is eigenaar van het gebouw. Daarom bepaalt zij de kale huursom voor de Eerste stap. De gemeente levert een huurovereenkomst op naam van de Eerste stap en de Stichting.
9. De Stichting sluit met alle andere gebruikers dan de genoemde in lid 6 en 8 een gebruiksovereenkomst.
10. Basisschool St. Jan Baptist en voetbalvereniging Batavia betalen voor het gebruik van (een deel van) het gebouw jaarlijks een vergoeding aan de Stichting volgens de berekeningswijze in paragraaf 3. De Stichting evalueert en zo nodig indexeert jaarlijks de hoogte van deze vergoeding.
11. De Stichting maakt met de hoofdgebruikers en vaste gebruikers afspraken over sleutelbeheer. Voorwaarde is dat de door hen in gebruik zijnde ruimten zijn gecompartmenteerd en dat de gebruiker voldoende toezicht op de bezoekers / deelnemers aan zijn activiteiten garandeert.
12. De Stichting sluit met v.v. Batavia **een overeenkomst** voor minimaal 5 jaar met aansluitend stilzwijgende jaarlijkse verlenging.

Commentaar [LD3]: @Frans: Deze OVK betreft toch ook St. Jan Baptist ?

Commentaar [LD4]: Voorbeeld aan de Stichting sturen. Zie voorbeeld voor Stg. ZL.

¹ Overeenkomst voor het in gebruik geven en onderhouden van onderwijsruimte in multifunctionele accommodaties in de gemeente Wijchen, november 2016

13. De Stichting verhuurt alle andere ruimten aan verenigingen en organisaties in Batenburg en omgeving.

1.1 EIGENDOM

Er is sprake van één eigenaar, dat is de gemeente Wijchen.

De Stichting volgt het gemeentelijk beleid voor het onderhoud van gebouwen. Dit betekent dat gemeente Wijchen het gebouw onderhoudt haar Meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende demarcatielijst. In deze lijst staat ook voor welke onderhoudstaken de Stichting verantwoordelijk is.

1.2 BEHEER EN EXPLOITATIE

De Stichting is volledig verantwoordelijk voor beheer én exploitatie van de accommodatie. Het is de verantwoordelijkheid van deze beherende organisatie om te zorgen voor een kosten dekkende exploitatie. Zij zorgt actief voor een optimale bezetting en een minimaal risico op leegstand. De gemeente sluit over het uit te besteden beheer een overeenkomst van opdracht met de Stichting. Hierin staan onder meer afspraken en voorwaarden over:

- het onderhoud aan de accommodatie (volgens gemeentelijk beleid);
- de te waarborgen rechten en plichten van de (hoofd)gebruikers (o.a. ruimtegebruik en tarieven);
- het aanbod, dit moet aansluiten op de vraag vanuit de gemeenschap Batenburg;
- de Stichting in haar rol van beheerder en exploitant;
- de bestuurssamenstelling. Deze bestaat uit personen die een goede binding hebben met de Batenburgse gemeenschap. De twee hoofdgebruikers (Basisschool St.Jan Baptist en voetbalvereniging Batavia) bezetten ieder één bestuurszetel. Het bestuur biedt daarnaast nog plaats aan drie andere bestuurders.
- de verhuurplanning: jaarlijks voorafgaand aan het seizoen door aan de gemeente ter kennis zodat de gemeente haar invloed kan aanwenden mocht daartoe aanleiding bestaan. Op deze wijze waarborgt de Stichting de belangen van hoofdgebruikers, overige gebruikers en die van de gemeenschap Batenburg. Daarnaast behoudt de gemeente zicht op de financiële risico's die zij als eigenaar draagt.

1.3 UITVOERING

De beheer- en exploitatietaken worden op adequate wijze in de organisatie ingebed. De kwaliteit van de dienstverlening aan de gebruikers is er immers van afhankelijk. De Stichting heeft statuten opgesteld waarin de taak van de Stichting en de daarbij behorende verantwoordelijkheden staan beschreven.

De stichting gaat zich bezig houden met:

- het beheren, exploiteren en onderhouden van de MFA Batenburg, inclusief het voorkomen van leegstand en het optimaal exploiteren van de te verhuren ruimtes;
- het ter beschikking stellen van ruimten voor het basisonderwijs, de kinderopvang en voetbalvereniging;
- het verhuren van ruimten aan organisaties werkzaam in de publieke sector en/of in het algemeen belang van de inwoners, verenigingen en instellingen in Batenburg. (als geen of te weinig instellingen hiervan gebruik maken, kan de Stichting ook aan andere organisaties van buiten Batenburg ruimten verhuren.)
- het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn;

De Stichting is verantwoordelijk voor alle aan het beheer en exploitatie van de MFA Batenburg verbonden administratieve taken, reserveringen en uitvoering onderhoud binnenzijde, beheertaken, exploitatie bar, toezicht, schoonmaaktaken en andere gedeelde processen.

De gemeente wenst haar financiële steun te koppelen aan de bezettingsgraad, het soort activiteiten, de kosten en opbrengsten van een accommodatie. Ook wil de gemeente dat zoveel mogelijk vrijwilligers betrokken worden bij de accommodatie.

De Stichting kiest om financiële redenen ervoor om het beheer uit te voeren door de maximale inzet van vrijwilligers en in beperkte mate door personeel in dienstverband. Uitzondering kan zijn het uitbesteden van de financiële administratie, het financieel jaarrapport en het professioneel beheer van

gebouw gebonden reserves en voorzieningen. Deze taken zijn de verantwoordelijkheid van het bestuur van de Stichting en kunnen door een professioneel administratiekantoor uitgevoerd worden. Als de hoofdgebruikers dit wensen, dan controleert een accountant de jaarrekening op juistheid.

De Stichting organiseert ten minste eenmaal per jaar een gebruikersoverleg waar de dagelijkse gang van zaken in en om de accommodatie ter sprake komt zoals schoonmaak, onderhoud, samenwerking, verhuurrooster en dergelijke. De Stichting roept dit overleg bijeen en zit het voor. Het is een communicatiemiddel voor de stichting met de daadwerkelijke gebruikers van de accommodatie.

1.4 GEBRUIKSVORWAARDEN

De Stichting verbindt aan het gebruik van de MFA voorwaarden. De Stichting legt wegens haar eigen belangen en die van de overige gebruikers aan elke gebruiker "huisregels" op. Het is belangrijk dat een gebruiker voorafgaand aan het sluiten van een huurovereenkomst kennis neemt van de gebruiksvoorwaarden.

Commentaar [LD5]: Voorbeeld aan De stichting sturen. Zie MFA Brink en Stg. NL.

2. RELATIE STICHTING MFA BATENBURG – (HOOFD-)GEBRUIKERS

2.1 TYPE GEBRUIKERS

We onderscheiden de volgende typen gebruikers:

1. Hoofdgebruikers:

Gebruikers die een belangrijk deel van de week vast gebruik kunnen maken van hun toegewezen ruimte(n) op vaste dagen en vaste tijdstippen en voor een bepaalde tijdsduur. In de MFA Batenburg zijn dat Basisschool St. Jan Baptist en voetbalvereniging Batavia.

2. Vaste gebruikers:

Gebruikers die gedurende een bepaalde periode op vaste dagen en vaste tijdstippen en voor een bepaalde tijdsduur gebruik maken van bepaalde ruimten. Bijvoorbeeld een koor dat elke dinsdagavond een zaal huurt voor de repetitie.

3. Incidentele gebruikers:

Gebruikers die minder dan éénmaal per twee maanden gebruik maken van een bepaalde ruimte, bijvoorbeeld een vereniging die een ruimte huurt voor de jaarlijkse algemene ledenvergadering.

De Stichting maakt aan bovenstaande gebruikers duidelijk welke rechten en plichten zij hebben bij het gebruik van een accommodatie. Afhankelijk van de soort gebruiker geeft de Stichting de accommodatie op verschillende wijze in gebruik, namelijk:

- gebruik met beheertoezicht door de Stichting of
- gebruik zonder beheertoezicht door de Stichting, het zogenaamde "sleutelbeheer".

3. EXPLOITATIE-OPZET

Op basis van de beschreven uitgangspunten en wijze van organisatie is een exploitatieopzet gemaakt. Hierin staan de financiële gevolgen van de gemaakte keuzes. Definitieve afspraken maakt het bestuur van Stichting MFA Batenburg. Dit document wordt door de partijen: gemeente Wijchen, Basisschool St. Jan Baptist en voetbalvereniging Batavia als basis daarvoor beschouwd. De exploitatieopzet is met deze partijen besproken en ze hebben ermee ingestemd.

De Stichting heeft een raming gemaakt van de jaarlijkse exploitatielasten en opbrengsten voor het gehele gebouw. Met name de materiële lasten zijn gebaseerd op ervaringscijfers van semi-overheidsgebouwen, uitgedrukt in de kosten per m² BVO (bruto vloeroppervlak).

De andere posten zijn gerelateerd aan de exploitatiegegevens van het oude gebouw De Hostert.

Bij het opstellen van dit exploitatieplan was nog geen keuze gemaakt over de mate van energiezuinigheid van het gebouw. Inmiddels is duidelijk dat de gemeente het gebouw energieneutraal laat bouwen. De berekeningen gaan daar nu ook van uit.

Het sobere beleid van de oude Hostert over de inzet van personeel door Stichting De Hostert zet De Stichting voort in de nieuwbouw MFA Batenburg. Voor de vaststelling van de personeelslasten gebruikt de Stichting de gegevens van De Hostert. Hierbij is de omvang van de huidige inzet van personeel overgenomen. Daarnaast vraagt het beheer veel inzet van vrijwilligers. Voor zover aanvullend betaald personeel nodig is, maken de hoofdgebruikers binnen het bestuur van de Stichting afspraken over de bekostiging daarvan.

Commentaar [LD6]: Was de oude Hostert een stichting of vereniging ?

Met het overzicht van de totale lasten bepalen we de gemiddelde last per m² BVO, exclusief afschrijving inventaris. We gebruiken dit getal om de lasten te kunnen toerekenen naar de hoofdgebruikers.

We hebben een opzet gemaakt voor een toedeling van de ruimten naar de twee hoofdgebruikers.

Tenslotte hebben we ook een inschatting gemaakt van de opbrengsten uit verhuur en uit de bar-exploitatie.

3.1 EXPLOITATIE-LASTEN

We baseren de exploitatie op verschillende componenten die samen de totale exploitatie bepalen met uitzondering van de post voor onderhoud volgens de demarcatielijst van de gemeente. Deze post blijft ten laste van de gemeente als eigenaar van het gebouw.

In het exploitatieoverzicht onderscheiden we de volgende componenten:

- **Materiële lasten.** Dit zijn kosten voor:
 - Gebouw klein onderhoud inclusief buitenterrein;
 - Schoonmaak;
 - Elektriciteit-, verwarming- en watergebruik;
 - ICT en automatisering;
 - Afschrijvingen inventaris niet tot de school behorend (gemiddelde afschrijving in 15 jaar);
 - Publieksrechtelijke heffingen.
- **Organisatiekosten.** Dit zijn de kosten van de organisatie van de Stichting voor de exploitatie. Hierbij rekenen we niet met een bedrag per m² BVO maar met een totaalbedrag waarin zijn meegenomen:
 - Loonkosten;
 - Administratiekosten en financiële verslaglegging;
 - Reservering als risicodekking binnen de organisatie. Hiervoor is het percentage van 5 % van de totale jaarlijkse lasten genomen. De gemeente en de Stichting kunnen dit bedrag aanpassen via afspraken in de Overeenkomst van opdracht.

In onderstaand overzicht gaan we uit van de energiezuinige accommodatie MFA Batenburg met 1266 m² BVO conform het definitieve ontwerp. De kosten per m² zijn indicatieve bedragen op basis van ervaringscijfers van beheerders van vergelijkbare accommodaties zoals scholen, wijkcentra en MFA's.

Lasten

Componenten	€ / m ² BVO	Energie zuinig 1266 m ² BVO
Klein onderhoud + onderhoud terrein	€ 10,-	€ 12.660
Schoonmaakkosten	€ 20,-	€ 25.320
Elektra & water	€ 2,50	€ 3.165
ICT en automatisering		€ 2.000
Afschrijving inventaris (exclusief school)	€ 10,-	€ 6.330
Heffingen	€ 5,-	€ 6.330
Organisatie loonkosten		€ 11.000

Commentaar [LD7]: Ted zoekt uit of dit bedrag (nog) correct is.

Organisatie administratie en verslaglegging	€ 3.000
Reserveringen voor risico's (5% van jaarlijkse lasten)	€ 3.490
Totaal lasten	€ 73.295

Notabene: Deze bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2016.

De gemiddelde jaarlijkse last per m² BVO exclusief afschrijving inventaris² bedraagt dan € 66.965 gedeeld door 1.266 m² = € 52,89 per m² BVO. Afgerond is dat € 53,- per m² voor prijspeil 2016. Met de indexering van dit bedrag tot 2021, ronden we dit bedrag af op € 60,- per m² BVO.

Commentaar [LD8]: Welke index is gebruikt over hoeveel jaren? Neem de CPI "alle bestedingen" volgens CBS Statline.

3.2 TOEDELING RUIMTEN

De gebruikers moeten de werkelijke exploitatielasten dragen. We delen deze gebruikerslasten toe aan de hoofdgebruikers voor wie specifieke delen van het gebouw worden gebouwd. Voor de toedeling van kosten aan de hoofdgebruikers gaan we uit van de berekende lasten per vierkante meter. Vervolgens hebben we bepaald hoe we de vierkante meters aan de hoofdgebruikers toedelen.

De Stichting brengt met de exploitatie van het gebouw een ander deel van de lasten op. Vooral door de verhuur aan andere gebruikers. Ervaring van andere MFA's en dorpshuizen leert dat dit onvoldoende financiële middelen kan opleveren. De gemeente verleent daarom een budgetsubsidie als bijdrage in het tekort. De gemeente is kostendrager van het gebouw. Ze wenst daarom invloed op het huurprijsbeleid, vooral voor de door de markt bekostigde huurders.

Er zijn diverse ruimten specifiek voor de hoofdgebruikers gebouwd. In de toedeling wijzen we deze ruimten voor 99% aan de hoofdgebruiker toe. We kiezen voor 99% om aan te geven dat in principe alle ruimten multifunctioneel inzetbaar zijn.

Voor ruimten die gemeenschappelijk gebruikt worden, is een inschatting gemaakt van het gedeeltelijke gebruik door de hoofdgebruikers. Hiervoor is in onderling overleg een percentage medegebruik vastgesteld.

De ruimten kantine en bar worden ook periodiek door de voetbalvereniging gebruikt. Daarvoor is geen percentage van gebruik opgenomen. We hebben afgesproken dat de baropbrengsten volledig ten goede komen aan de Stichting. De Stichting maakt afspraken met de (hoofd)gebruikers over de toedeling van opbrengsten van de bar en de inzet en vergoeding van vrijwilligers.

Bij deze paragraaf maken we gebruik van het ontwerp van het gebouw met bijbehorende plattegrond. Het definitieve ontwerp kan qua lay-out hiervan afwijken maar de gehanteerde oppervlakten van de diverse ruimten ondergaan geen grote wijzigingen.

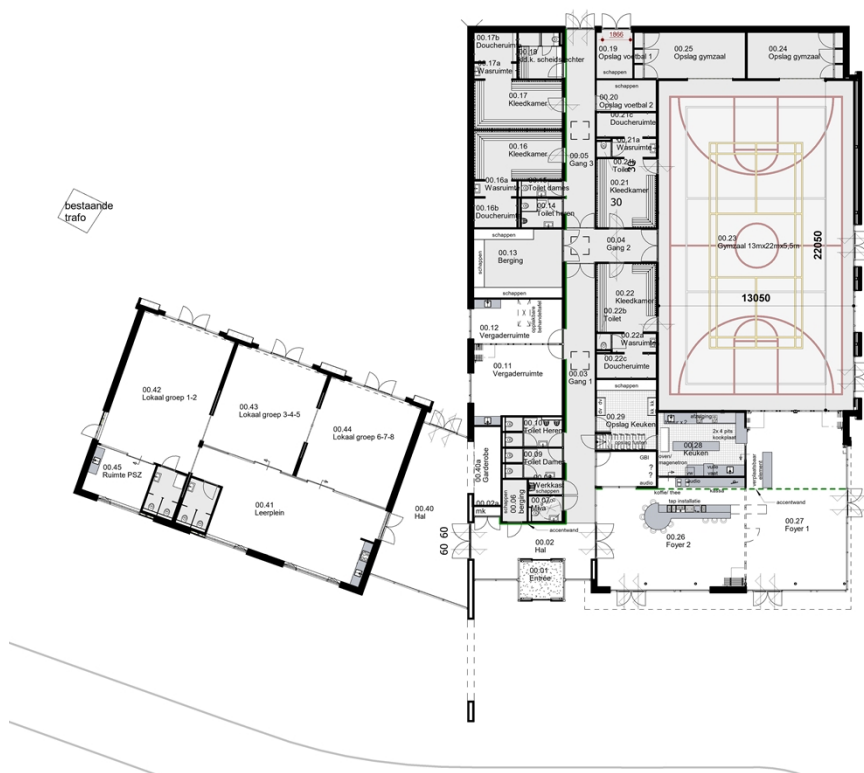
In het overzicht in bijlage 1 zijn de diverse ruimten in de MFA benoemd en toegedeeld naar de twee hoofdgebruikers: de basisschool (S) en de voetbalvereniging Batavia (B).

Voor ruimten die gemeenschappelijk gebruikt worden, hebben we een inschatting gemaakt van het gedeeltelijke gebruik door de hoofdgebruikers. Dit drukken we uit met een (gebruikers)percentage. De Stichting heeft met de hoofdgebruikers afgesproken dat zij jaarlijks hun werkelijk gebruik evalueren en bepalen of de afspraken over de lastenverdeling veranderd moeten worden.

De tabel in bijlage 1 gebruikt de gegevens over het Bruto Vloer Oppervlak (BVO) zoals deze door de architect in april 2019 zijn aangeleverd. Uit deze toedeling wordt de ratio bepaald voor het bepalen van de kosten van de twee hoofdgebruikers:

School: BVO school / totaal BVO = 36 % (afgerond op helen)
Batavia: BVO Batavia / totaal BVO = 12 % (afgerond op helen).

² De basisschool en de voetbalvereniging zorgen zelf voor aanschaf en vervanging van hun inventaris



3.3 TOEREKENING LASTEN EN INKOMSTEN

De batenkant van de begroting van de Stichting bestaat uit de volgende componenten:

- Bijdrage gebruikerslasten basisschool St. Jan Baptist
- Bijdrage gebruikerslasten voetbalvereniging Batavia
- Verhuuropbrengsten ruimten,
- Opbrengsten uit barverkoop.

Het verschil tussen de lasten en de inkomsten zal een exploitatietekort opleveren. Hieronder lichten we dit nader toe.

Basisschool St. Jan Baptist

Scholen hebben een aparte positie en zijn geen huurders, maar gebruikers. Het schoolbestuur krijgt voor de exploitatie van haar scholen van het ministerie een vergoeding voor de zogenaamde "Materiële Instandhouding". Samenwerkingsstichting Kans&Kleur betaalt voor St. Jan Baptist de "MI-vergoeding" uitgesplitst aan:

- de gemeente volgens een overeenkomst voor de instandhouding van de onderwijsruimten in MFA Batenburg. Dat is voor binnen- en buitenonderhoud exclusief het binnen schilderwerk;
- de Stichting als bijdrage in de exploitatiekosten. Dat zijn met name de kosten van energie, schoonmaak en beheer. We noemen dit ook wel de servicekosten.

De schooldirecteur ontvangt jaarlijks van zijn bestuur een klein budget voor dagelijks en serviceonderhoud én binnen schilderwerk van zijn onderwijsruimten. Het is aan de directeur om dit eventueel in overleg aan de Stichting over te dragen. De Stichting overweegt een bestemmingsreserve te maken om het gehele gebouw eenmaal per acht jaren van binnen te schilderen.

Commentaar [LD9]: Dit is gelijk aan de situatie en afspraken bij De Zandloper en Het Noorderlicht.

Het aantal m² BVO (36 % van 1.266 m² is 456 m² maal het gemiddelde exploitatiebedrag per m² (€ 60) Het totale bedrag is dan € 27.360.

Als er een wijziging komt in het gebruik van ruimten zoals vastgelegd in de tabel van bijlage 1 zal het bestuur van de Stichting deze tabel aanpassen en daarmee de jaarlijkse afdracht. SKK heeft aangegeven de berekende gebruikerslasten te kunnen dragen en op die grond in te stemmen met de deelname aan de MFA Batenburg.

Commentaar [LD10]: Bovenstaande blauwe tekst van mij en deze tekst ter controle en eventuele wijziging door Frans.

De gemeente is verantwoordelijk voor (de kosten van) inspectie, onderhoud en vervanging alle sport- en spelmaterialen in de gymzaal. Basisschool St. Jan Baptist is alleen verantwoordelijk voor de losse inventaris zoals: pionnen, ballen en linten.

Voetbalvereniging Batavia

Voor de voetbalvereniging Batavia geldt dezelfde werkwijze als hierboven genoemd voor de basisschool. De jaarlijkse afdracht is gebaseerd op een gebruik van 12% van 1.266 m² BVO is 152 m² en bedraagt 152 maal € 60, is € 9.120. Afgerond € 9.200.

Voetbalvereniging Batavia heeft aangegeven de berekende gebruikerslasten te kunnen dragen en op die grond in te stemmen met de deelname aan de MFA Batenburg.

De Stichting indexeert de exploitatiebijdrage van de voetbalvereniging jaarlijks volgens de CPI-index. De Stichting en de hoofdgebruiker kunnen aanvullende afspraken maken over de inzet van vrijwilligers in het beheer van de totale accommodatie.

Commentaar [LD11]: Jaarlijks indexatie volgens de CPI voor de categorie "alle bestedingen" van het CBS volgens de systematiek T-4 / T-16 maanden. Dus voor de index op 1-1-2021 vergelijk je de index van september 2020 met die van september 2019.

Opbrengst (incidentele) verhuur

De Stichting spant zich in voor een kostendekkende exploitatie.

De Stichting maakt voor de verhuurtarieven volgens de "Notitie Beheer en Exploitatie maatschappelijk vastgoed" van de gemeente onderscheid tussen een "sociaal tarief" en een "kostprijs dekkend tarief".

Het sociaal tarief (I) is een richtprijs aan de Stichting als beherende organisatie. De Stichting bepaalt zelf of en welk tarief ze rekent, maar dan is het verschil ook duidelijk. Het kosten dekkende tarief is leidend in het gesprek tussen de Stichting, gemeente en aspirant huurder voor een huurovereenkomst. Denk bijvoorbeeld aan een huurder die kinderopvang aanbiedt. Die draagt in de MFA Batenburg bij aan de gemeentelijke beleidsdoelen, maar wordt door de markt betaald. De gemeente is in deze situaties voor de kostprijs dekkende huur gebonden aan de wet Markt en Overheid.

Er zijn diverse verenigingen die nu min of meer regelmatig gebruik maken van ruimten in De Hostert. Deze verenigingen zullen ook in nieuwe MFA Batenburg ruimten willen huren. De Stichting kan besluiten minder huur te rekenen voor sociale activiteiten die direct en duidelijk bijdragen aan de sociale ontmoetingsfunctie van de MFA. Denk bijvoorbeeld aan: kaarten, sjoelen, haak-, brei- of schildercursus. Het huurtarief in 2016 was laag (€ 6,- per uur), daarom is aanpassing in de toekomst wenselijk.

De Stichting is in gesprek gegaan met de gebruikers om de huurprijs meer in overeenstemming te brengen met de werkelijke lasten en een huurprijs die vergelijkbaar is met het huurtarief van gelijksoortige MFA's in Wijchen. Voor het jaar 2019 – 2020 is de huurprijs vastgesteld op € 7,- .per uur. Voor 2021 -2022 gaan we uit van € 8,-.

Opbrengst bar-exploitatie

Van zowel De Hostert als voetbalvereniging Batavia zijn gegevens voorhanden over het netto resultaat van de baropbrengsten. Het totaalbedrag is opgenomen in onderstaand overzicht.

Het netto resultaat wordt bepaald door op de totale bar-inkomsten in mindering te brengen

- de inkoopkosten
- de kosten voor de vrijwilligers die de bar bedienen. De Stichting voorkomt de inzet van beroepskrachten door maximaal gebruik te maken van vrijwilligers.

Exploitatietekort

De gemeenteraad van Wijchen heeft in 2017 besloten om uit te gaan van de energiezuinige, duurzame variant. In het raadsvoorstel bedroeg het geraamde exploitatietekort € 24.500 (prijspeil 2019).

Het totaal aan inkomsten is ontoereikend ter dekking van de jaarlijkse lasten. In deze raming resteert een jaarlijks tekort van circa € 25.480. De gemeente Wijchen verleent hiertoe een jaarlijkse budgetsubsidie van maximaal € 25.000³. De Stichting heeft de bedragen geïndexeerd naar 2021. Hierbij gaat men uit van aangepaste huurprijzen hogere baropbrengsten.

Samenvatting toerekening Lasten (indicatief)

	m² BVO	energiezuinig prijspeil 2021 € 60 / m²
Basisschool St. Jan Baptist	Circa 456	€ 27.360
Voetbalvereniging Batavia	Circa 152	€ 9.120
Opbrengst overige verhuur		€ 6.000
Netto resultaat bar-exploitatie		€ 12.000 +
		€ 54.480
Jaarlijks exploitatietekort te subsidiëren door gemeente		€ 25.480 +
Totaal exploitatie		€ 79.960

Commentaar [LD12]: Ik kom op € 54.480. @Stichting: controleren en corrigeren. Kijk ook naar de CPI index "alle bestedingen" over de jaren 2017 t/m 2020 volgens CBS Statline.

Bijlage 1: Tabel toedeling ruimten naar hoofdgebruikers

Nummer	Naam ruimte	BVO	% gebruik School	% gebruik Batavia	BVO school	BVO Batavia
00.01	Entree	8,74	50		4,37	
00.02	Hal	27,61	50		13,81	
00.02a	mk	1,08	50	15	0,54	0,16
00.03	Gang 1	34,56	15		5,18	
00.04	Gang 2	13,92	15		2,09	
00.05	Gang 3	25,97		99		25,71
00.06	berging	4,62				
00.07	Miva	3,57	50		1,79	
00.08	Werkkast	2,24	50		1,12	
00.09	Toilet Dames	7,98	50		3,99	
00.10	Toilet Heren	7,97	50		3,99	
00.11	Vergaderruimte	28,26	30	30	8,48	8,48
00.12	Vergaderruimte	17,73	30	30	5,32	5,32
00.13	Berging	27,11				
00.14	Toilet heren	5,25		99		5,20
00.15	Toilet dames	3,07		99		3,04
00.16	Kleedkamer	19,29		99		19,10
00.16a	Wasruimte	3,19		99		3,16
00.16b	Doucheruimte	5,71		99		5,65
00.17	Kleedkamer	19,27		99		19,08
00.17a	Wasruimte	3,30		99		3,27
00.17b	Doucheruimte	5,63		99		5,57
00.18	kld.k. scheidsrechter	8,81		99		8,72
00.19	Opslag voetbal 1	7,47		99		7,40
00.20	Opslag voetbal 2	8,37		99		8,29
00.21	Kleedkamer	18,41		15		2,76
00.21a	Wasruimte	3,88		15		0,58

³ De hoogte van de budgetsubsidie is gedurende de subsidieperiode van 2 tot maximaal vier jaren prijsvast. De gemeente indexeert dit bedrag niet tijdens de subsidieperiode.

00.21b	Toilet	1,20		15		0,18
00.21c	Doucheruimte	6,56		15		0,98
00.22	Kleedkamer	18,41	15	15	2,76	2,76
00.22a	Wasruimte	3,88	15	15	0,58	0,58
00.22b	Toilet	1,20	15	15	0,18	0,18
00.22c	Doucheruimte	6,56	15	15	0,98	0,98
00.23	Gymzaal 13mx22mx5,5m	288,07	15		43,21	
00.24	Opslag gymzaal	19,82	15		2,97	
00.25	Opslag gymzaal	22,97	15		3,45	
00.26	Foyer 2	71,02	15		10,65	
00.27	Foyer 1	81,65	15		12,25	
00.28	Keuken	24,67				
00.29	Opslag Keuken	17,69				
00.30	Beheerder	9,30				
00.40	Hal	56,86	99		56,29	
00.40a	Garderobe	9,46	99		9,37	
00.41	Leerplein	61,84	99		61,22	
00.42	Lokaal groep 1-2	59,64	99		59,04	
00.43	Lokaal groep 3-4-5	44,74	99		44,29	
00.44	Lokaal groep 6-7-8	45,09	99		44,64	
00.45	Ruimte PSZ	13,38	99		13,25	
00.46	Toilet groep 1 en 2	6,20	99		6,14	
00.47	Toilet groep 3 t/m 8	6,20	99		6,14	
01.01	Techniekruimte	67,26	50	15	33,63	10,09
	totaal oppervlakte:	1266,66			461,71	147,24
	percentage medegebruik:				36%	12%