

**Financiële vergelijking Diekhuus n.a.v. Plan II Estate**

Door het nieuwe plan II van Estate vervallen beheer en buffet van het Diekhuus voor het grootste gedeelte. In de subsidie voor beheer en buffet van het Diekhuus is 70% huur en huisvestingslasten opgenomen. Dit wordt eerst afgetrokken van de subsidie voor beheer en buffet. Van het dan resterende gedeelte wordt ervan uitgegaan dat 80% komt te vervallen en 20% in stand blijft. Dit is een aanname en niet met cijfers onderbouwd.

Aan de overige producten die Comapan levert is dus 30% van de huur toegerekend. Ook deze 30% komt te vervallen als plan II Estate doorgaat. Comapan rekent voor 2011 met een huur van € 57.561,-.

**Door plan II Estate vervalt (structureel)**

	Vervalt	
Beheer Diekhuus	€ 95.616,00	
Buffet Diekhuus	€ 49.613,00	
	€ 145.229,00	
Huur 70% in beheer en buffet	€ 40.293,00	
Resteert beheer en buffet excl. huur	€ 104.936,00	
Beheer en buffet vervalt 80%	€ 83.949,00	
Huur uit beheer en buffet vervalt (is 70% van huur)	€ 40.293,00	
Uit overige producten vervalt huur (is 30% van huur)	€ 17.268,00	
<b>Totaal vervalt aan subsidie aan Comapan</b>	<b>€ 141.510,00</b>	Voordeel pl II

**Tevens vervalt structureel voor beheer en onderhoud en overige kosten:**

Onderhoud installaties	€ 2.500,00	
Testen ontruimingsinstallatie (lokaal 2 t/m 5)	€ 130,00	
Onderhoud buitenzonwering	€ 350,00	
Elektrotechnische veiligheidsinspectie vaste install.	€ 750,00	
Verzekering tegen brand- en stormschade	€ 884,00	
Waterschapslasten	€ 253,00	
Onroerende zaakbelasting	€ 458,00	
Rioolretributie	€ 226,00	
<b>Totaal vrijval overige kosten Diekhuus</b>	<b>€ 5.551,00</b>	Voordeel pl II

Totaal vrijval structurele lasten Diekhuus	€ 147.061,00	
Af: Huurinkomst gemeente vervalt	€ 67.185,00	
<b>Voordeel gemeente bij afstoting Diekhuus</b>	<b>€ 79.876,00</b>	Voordeel pl II

Echter, gemeente moet gebouw huren van Estate per 1 januari 2011 bedraagt de huurprijs	€ 62.996,00	Nadeel pl II
<b>Per saldo voordelig verschil met huidige situatie</b>	<b>€ 16.880,00</b>	Voordeel pl II

Bij doorgaan plan II van Estate zal voor diverse huidige gebruikers elders huisvesting gevonden moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld boven het JAC of in de Staver na verbouwing. Bij huisvesting in het JAC moet rekening worden gehouden met verbouwingskosten, een geschat bedrag van € 150.000,-. Uitgaande van 20 jaar afschrijving en 5% rente bedragen de kapitaallasten

5% rente bedragen de kapitaallasten	€ 15.000,00	Nadeel pl II
<b>Dan voordeel t.o.v. huidige situatie</b>	<b>€ 1.880,00</b>	Voor pl II

Kapitaallasten uitplaatsen Peuterspeelzaal	€ 17.255,00	Nadeel pl II
Bijdrage uit opbrengst Diekhuus in kapitaallasten peuterspeelzaal	€ 8.628,00	Voordeel pl II
<b>Nadeel na uitplaatsen Peuterspeelzaal</b>	<b>€ 6.747,00-</b>	

Bij handhaving van de bestaande situatie zal de gemeente fors moeten investeren in het Diekhuus. Hierbij kan worden gedacht aan bedrag van ca. € 600.000,-. Uitgaande van 20 jaar afschrijving en 5% rente bedragen de kapitaallasten	€ 60.000,00	Nadeel huidig + verbouw
<b>Totaal voordeel bij uitvoering plan II Estate</b>	<b>€ 53.253,00</b>	Voordeel pl II

**Opmerkingen:**

De aangegeven verbouwingskosten van zowel het Diekhuus als het JAC zijn aannames. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Niet uitgesloten moet worden dat deze kosten uiteindelijk afwijken van de aangegeven bedragen.

Voor de kosten van de uitplaatsing van de Peuterspeelzaal wordt uit de opbrengst van de verkoop van het Diekhuus een reserve gevormd, waaruit jaarlijks gedurende de afschrijvingstermijn een bijdrage plaatsvindt aan de exploitatie in de kapitaallasten van der verbouwing. De kosten zijn als nieuw beleid voor 2011 geraamd op een bedrag van € 172.550,-. Uitgaande van 20 jaar afschrijving en 5% rente bedragen de kapitaallasten € 17.255,00. De reserve wordt gevormd voor een bedrag gelijk aan het investeringsbedrag.

Als plan II Estate doorgaat vallen in 2011 de kosten van een geraamde schilderbeurt eenmalig vrij, waardoor sprake is van een voordeel van € 55.300,00.

**Schematische vergelijking tussen plan II Estate en huidige situatie**

**Voordelen plan II Estate t.o.v. huidige situatie**

Vrijval 80% beheer en buffet	€ 83.949,00
Vrijval huur uit beheer en buffet	€ 40.293,00
Vrijval huur uit overige producten	€ 17.268,00
Vrijval onderhoud en overige kosten Diekhuus	€ 5.551,00
Geen verbouw Diekhuus nodig door gemeente	€ 60.000,00
<b>Totaal voordelen plan II Estate t.a.v. huidige situatie</b>	<b>€ 207.061,00</b>
Uiteindelijk voordeel plan II Estate t.a.v. huidige situatie	<b>€ 53.253,00</b>

**Nadelen plan II Estate t.o.v. huidige situatie**

Vervallen huurinkomst Diekhuus gemeente	€ 67.185,00
Gemeente moet Diekhuus huren	€ 62.996,00
Verbouwingskosten Jac lvm diverse gebruikers	€ 15.000,00
Extra lasten a.g.v. uitplaatsen peuterspeelzaal	€ 8.627,00
<b>Totaal nadelen plan II Estate t.a.v. huidige situatie</b>	<b>€ 153.808,00</b>