

KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE WIJKONDERNEMING

HANDREIKING VOOR EEN EXPLOITATIEOPZET.



Met voorbeelden van een buurthuis, cultuurhuis en zorgcoöperatie en referentiecijfers voor een eigen opzet

Inleiding

In deze handreiking wordt een eenvoudige exploitatieopzet gepresenteerd voor een wijkonderneming. Dit wordt gedaan aan de hand van drie voorbeelden:

- een buurthuis waarin de verhuur van ruimtes centraal staat; jaarlijkse omzet: € 100.000,-.
- een cultuurhuis met een combinatie van zaalverhuur en programmering van voorstellingen, lezingen enzovoort; jaarlijkse omzet: € 250.000,-.
- een zorgcoöperatie voor diensten in de sfeer van dagbesteding en persoonlijke verzorging; jaarlijkse omzet: € 100.000,-.

Elk voorbeeld is voorzien van een toelichting waaruit globaal blijkt hoe de cijfers zijn opgebouwd. De cijfers zijn gebaseerd op feitelijke praktijksituaties. De voorbeelden zijn geanonimiseerd en de cijfers zijn afgerond tot ronde bedragen. Dit laatste om de suggestie van schijnnaauwkeurig te voorkomen.

In het laatste onderdeel van deze handreiking worden de gehanteerde exploitatiebegrippen nader toegelicht en – waar mogelijk - voorzien van referentiecijfers.

Deze handreiking is bedoeld voor aspirant-wijkondernemers die overwegen een zakelijk initiatief te nemen. Deze handreiking geeft ze houvast bij het maken van een globale exploitatieraming.

Deze handreiking is beperkt tot de jaarlijkse omzet en bedrijfskosten. Balans, investeringsbegroting en liquiditeitsbegroting zijn buiten beschouwing gelaten. Deze worden pas relevant na de initiatieffase. Eerst moet de vraag beantwoord worden of – na een opstartperiode - de jaarlijkse opbrengsten voldoende groot zijn om de jaarlijkse kosten te dekken. Kortom: of er sprake is van een gezonde business case?



Voorbeeldexploitatie Buurthuis

Algemeen	basis	aard onderneming	Buurthuis
		inclusief of exclusief BTW	incl. BTW
	gebouw	bruto oppervlakte in m2 (BVO)	600 m2
		netto ruimte vaste verhuur in m2	200 m2
		netto ruimte zaalverhuur in m2	200 m2
		WOZ-waarde	€ 600.000
	personeel	aantal betaalde krachten (Fte)	-
		gemiddelde inzet in uren per week	-
		aantal vrijwilligers	20
		gemiddelde inzet in uren per week	12 uur
Omzet			
	activiteiten	evenementen en voorstellingen	-
		(af) inkoop	-
	dienstverlening	persoonlijke en medische verzorging	-
		(af) inkoop	-
	horeca	horeca en catering	€ 10.000,-
		(af) inkoop	€ 5.000,-
	verhuur	vaste ruimte	€ 35.000,-
		zaalruimte	€ 5.000,-
		(af) inkoop	-
	subsidies		€ 50.000,-
	fondsen		-
	sponsoring		€ 2.500,-
	giften		€ 2.500,-
	contributies		-
	omzet		€ 105.000,-
	inkoopwaarde		€ 5.000,-
	brutomarge		€ 100.000,-
Bedrijfskosten			
	personeel	salarissen, sociale lasten en inhuur	-
		vrijwilligersvergoedingen	-
		opleidingen en overig	€ 2.500,-
	huisvesting	huur	€ 48.000,-
		onderhoud	€ 3.000,-
		inventaris	€ 3.000,-
		schoonmaak	€ 12.000,-
		energie en water	€ 12.000,-
		belastingen en verzekeringen	€ 2.000,-
		beveiliging en toezicht	-
		rente en afschrijvingen	-
	organisatie	kantoorkosten (o.a telefoon)	€ 4.000,-
		verkoopkosten (communicatie e.a.)	sponsor
		algemene kosten	€ 3.500,-
		activiteitenkosten	€ 5.000,-
	onvoorzien		€ 5.000,-
	totaal		€ 100.000,-
Saldo			
	brutomarge	omzet minus inkoopwaarde	€ 100.000,-
	bedrijfskosten		€ 100.000,-
	saldo		€ 0,-



Toelichting Buurthuis

Algemeen

- Buurthuis heeft facilitair karakter; activiteiten worden allemaal georganiseerd door de gebruikers.
- Beheer wordt geregeld door actieve beheergroep die dat geheel op vrijwillige basis doet.
- Buurthuis is zes dagen per week geopend van 09.00 uur tot 23.00 uur.
- Het pand wordt gehuurd van een lokale woningcorporatie die ook het onderhoud aan de buitenzijde en de installaties verzorgt.
- Het pand heeft bruto oppervlakte van 600 m² is enigszins verouderd en matig geïsoleerd.
- Er zijn vier 'verhuurbare' ruimten waaronder een zaal voor circa 100 personen.
- Buurthuis heeft niet geopteerd voor BTW. Alle kosten zijn inclusief BTW. Over de opbrengsten wordt geen BTW berekend.

Omzet

- Horeca: bar en keuken behalen een bruto omzet van € 10.000,- per jaar voor het serveren van dranken (koffie is € 0,50) en incidenteel lunches; na aftrek van de inkoopkosten blijft € 5.000,- over.
- Verhuur: deel van buurthuis (200 m²) wordt verhuurd aan naschoolse opvang die daar een prijs voor betaald van € 175,- per m² inclusief servicekosten (schoonmaak, energie e.d.).
- Verhuur: voor sociale activiteiten voor de buurt wordt geen zaalhuur berekend; wel voor professionele instellingen en bedrijven; de opbrengst daarvan bedraagt € 5.000 op jaarbasis.
- Overige opbrengsten: buurthuis wordt gesteund door bedrijven en particulieren; in ruil daarvoor worden deze partijen genoemd op website en op de display bij de ingang. Opbrengst daarvan is € 5.000,- per jaar. Gemeente draagt € 50.000,- per jaar bij.

Bedrijfskosten

- Personele kosten: bij het buurthuis zijn de meeste kosten huisvestingskosten. Personeelskosten zijn er niet, op een totaalbudget van € 2.500,- voor de opleiding van de vrijwilligers na.
- Huisvestingskosten: buurthuis huurt accommodatie van corporatie voor € 80,- per m² per jaar. De overige huisvestingskosten liggen op volgende niveau
 - onderhoud; dit is alleen het klein onderhoud aan de binnenzijde; dit ligt op € 5,- per m² per jaar; aantal zaken worden door vrijwilligers gedaan.
 - inventaris; voor het vervangen van meubilair en vloerbedekking wordt jaarlijks een bedrag gereserveerd van € 5,- per m², waaronder beamers en andere faciliteiten in.
 - schoonmaak; de gehele schoonmaak wordt professioneel uitbesteed aan een schoonmaakbedrijf; dit kost € 20,- per m² per jaar.
 - energie en water; de kosten hiervan liggen op € 20,- per m² per jaar; deze relatief hoge kosten worden veroorzaakt door slechte isolatie en lange openingstijden.
 - belastingen en verzekeringen; de kosten daarvan liggen op € 2.000,- per jaar, waaronder het gebruikersdeel van de OZB van 0,15 % van de WOZ-waarde.
- Organisatiekosten: deze omvatten:
 - kantoorkosten: daarvoor is 4% van (netto) omzet aangehouden; denk aan kosten voor notebook, printer en telefoongesprekken.
 - verkoopkosten: website en nieuwsbrief wordt verzorgd door sponsor die niet in geld maar in natura willen bijdragen; buurthuis heeft daar verder geen kosten aan.
 - Voor algemene kosten, o.a. de administratie, is een post van € 3.500,- gereserveerd.
 - activiteitenkosten: er is tenslotte een potje van € 5.000,- waar bewonersgroepen een beroep op kunnen doen voor het organiseren van activiteiten en evenementen.
- Onvoorzien: voor onvoorziene zaken is post van 5 % van netto omzet aangehouden.



Voorbeeldexploitatie Cultuurhuis

Algemeen	basis	aard onderneming	Cultuurhuis
		inclusief of exclusief BTW	excl. BTW
	gebouw	bruto oppervlakte in m2 (BVO)	600 m2
		netto ruimte vaste verhuur in m2	0
		netto ruimte zaalverhuur in m2	300 m2
		WOZ-waarde	€ 900.000
	personeel	aantal betaalde krachten	2
		gemiddelde inzet in uren per week	40 uur
		aantal vrijwilligers	20
		gemiddelde inzet in uren per week	8 uur
Omzet			
	activiteiten	evenementen en voorstellingen	€ 40.000,-
		(af) inkoop	€ 15.000,-
	dienstverlening	persoonlijke en medische verzorging	-
		(af) inkoop	-
	horeca	horeca en catering	€ 50.000,-
		(af) inkoop	-
	verhuur	vaste ruimte	-
		zaalruimte	€ 105.000,-
		(af) inkoop	€ 5.000,-
	subsidies		€ 50.000,-
	fondsen		-
	sponsorbijdragen		€ 12.500,-
	giften		€ 12.500,-
	contributies		-
	omzet		€ 270.000,-
	inkoopwaarde		€ 20.000,-
	brutomarge		€ 250.000,-
Bedrijfskosten			
	personeel	salarissen, sociale lasten en inhuur	110.000,-
		vrijwilligersvergoedingen	20.000,-
		opleidingen en overig	€ 4.500,-
	huisvesting	huur	€ 60.000,-
		onderhoud	€ 4.500,-
		inventaris	€ 6.000,-
		schoonmaak	€ 12.000,-
		energie en water	€ 9.000,-
		belastingen en verzekeringen	€ 2.500,-
		beveiliging en toezicht	-
		rente en afschrijvingen	-
	organisatie	kantoorkosten (o.a telefoon)	€10.000,-
		verkoopkosten (communicatie e.a.)	€ 5.000,-
		algemene kosten	€ 4.000,-
		activiteitenkosten	-
	onvoorzien		€ 12.500,-
	totaal		€ 250.000,-
Saldo			
	brutomarge	omzet minus inkoopwaarde	€ 250.000,-
	bedrijfskosten		€ 250.000,-
	saldo		€ 0,-



Toelichting Cultuurhuis

Algemeen

- Cultuurhuis programmeert zelf activiteiten. Er vinden toneel- en muzikuitvoeringen plaats, er worden lezingen gehouden en er worden films gedraaid.
- Cultuurhuis wordt bestuurd door een actieve bewonersgroep die twee professionals heeft ingehuurd; één voor de programmering en één voor de facilitaire kant.
- Cultuurhuis is vijf dagen per week geopend van 11.00 uur tot 23.00 uur.
- Het pand wordt gehuurd van de gemeente die ook voor het onderhoud aan de buitenzijde en de installaties zorgt.
- Het pand heeft bruto oppervlakte van 600 m² is en heeft een moderne en sfeervolle uitstraling.
- Er zijn vier verhuurbare ruimten waaronder een grote zaal voor circa 200 personen.
- Cultuurhuis heeft geopteerd voor BTW. Alle kosten en opbrengsten zijn exclusief BTW. Over de opbrengsten is BTW verschuldigd. BTW over de kosten kan worden verrekend.

Omzet

- Activiteiten: er worden door Cultuurhuis jaarlijks 80 voorstellingen georganiseerd met een gemiddeld aantal betalende bezoekers van 50 en een opbrengst van € 10,- per bezoeker. Ruim 35% daarvan is inkoopkosten. Totale opbrengst: € 25.000,-.
- Horeca: de horeca is uitbesteed voor 20% van de omzet die jaarlijks € 250.000,- bedraagt. In die marge is ook het gebruik van de accommodatie begrepen.
- Verhuur: naast de eigen programmering worden de zaalruimten actief vermarkt. Er wordt een commercieel en een sociaal tarief gehanteerd van respectievelijk € 1,50 per m² per dagdeel en € 0,75 per m² per dagdeel. Uitgaande van een gemiddelde verhuur van 6 dagdelen per ruimte per week resulteert dit in een netto opbrengst van € 100.000,- per jaar.
- Overig opbrengsten: Cultuurhuis wordt gesteund door bedrijven en particulieren; in ruil daarvoor worden deze partijen betrokken bij tal van culturele activiteiten. Opbrengst daarvan is € 25.000,- per jaar. Gemeente draagt € 50.000,- per jaar bij.

Bedrijfskosten

- Personele kosten:
 - salarissen en sociale lasten: Cultuurhuis heeft twee full time krachten in dienst op respectievelijk HBO-niveau en MBO-niveau. Kosten voor salarissen, vakantiegeld en sociale lasten (25%) bedragen € 110.000,- per jaar.
 - vergoedingen: Daarnaast ontvangen 20 vrijwilligers een fiscaal vrijgestelde vergoeding van € 500,- per jaar.
 - overige personeelskosten (opleidingen e.d.): 4%.
- Huisvestingskosten:
 - huur: Cultuurhuis huurt accommodatie van gemeente voor € 100,- per m² per jaar.
 - onderhoud; (klein) onderhoud aan de binnenzijde ligt op € 7,50 per m² per jaar.
 - inventaris; voor het vervangen van meubilair, vloerbedekking en theaterfaciliteiten wordt jaarlijks een bedrag gereserveerd van € 10,- per m².
 - schoonmaak; de gehele schoonmaak wordt professioneel uitbesteed aan een schoonmaakbedrijf; dit kost € 20,- per m² per jaar.
 - energie en water; de kosten hiervan liggen op € 15,- per m² per jaar.
 - Belastingen en verzekeringen; de kosten daarvan liggen op € 2.500,- per jaar, waaronder het gebruikersdeel van de OZB; dit is 0,15 % van de WOZ-waarde.
- Organisatiekosten: deze omvat kantoorkosten (4% van omzet), verkoopkosten (2%), en een post van € 4.000,- voor algemene kosten (administratie e.d.).
- Onvoorzien: voor onvoorziene zaken is post van 5 % van netto omzet aangehouden.



Voorbeeldexploitatie Zorgcoöperatie

Algemeen	basis	aard onderneming	Zorgcoöperatie
		inclusief of exclusief BTW	incl. BTW
	gebouw	bruto oppervlakte in m2 (BVO)	-
		netto ruimte vaste verhuur in m2	-
		netto ruimte zaalverhuur in m2	-
		WOZ-waarde	-
	personeel	aantal betaalde krachten	3
		gemiddelde inzet in uren per week	20 uur
		aantal vrijwilligers	40
		gemiddelde inzet in uren per week	8 uur
Omzet			
	activiteiten	evenementen en voorstellingen	€ 40.000,-
		(af) inkoop	-
	dienstverlening	persoonlijke en medische verzorging	€ 55.000,-
		(af) inkoop	€ 5.000,-
	horeca	horeca en catering	€ 5.000,-
		(af) inkoop	€ 2.500,-
	verhuur	vaste ruimte	-
		zaalruimte	€ 105.000,-
		(af) inkoop	€ 5.000,-
	subsidies		-
	fondsen		-
	sponsorbijdragen		€ 2.500,-
	giften		-
	contributies		€ 5.000,-
	omzet		€ 107.500,-
	inkoopwaarde		€ 7.500,-
	brutomarge		€ 100.000,-
Bedrijfskosten			
	personeel	salarissen, sociale lasten en inhuur	€ 62.500,-
		vrijwilligersvergoedingen	€ 12.000,-
		opleidingen en overig	€ 2.500,-
	huisvesting	huur	€ 10.000,-
		onderhoud	-
		inventaris	-
		schoonmaak	-
		energie en water	-
		belastingen en verzekeringen	-
		beveiliging en toezicht	-
		rente en afschrijvingen	-
	organisatie	kantoorkosten (o.a telefoon)	€ 4.000,-
		verkoopkosten (communicatie e.a.)	€ 2.000,-
		algemene kosten	€ 2.000,-
		activiteitenkosten	-
	onvoorzien		€ 5.000,-
	totaal		€ 100.000,-
Saldo			
	brutomarge	omzet minus inkoopwaarde	€ 100.000,-
	bedrijfskosten		€ 100.000,-
	saldo		€ 0,-



Toelichting

Algemeen

- De zorgcoöperatie levert drie type diensten: thuiszorg, dagbesteding en een centraal eetpunt. Thuiszorg en dagbesteding worden gefinancierd uit de persoonsgebonden budgetten van de klanten.
- De afnemers en potentiële afnemers van de diensten van de zorgcoöperatie zijn ook de leden van de coöperatie. Uit hun midden kiezen ze een bestuur dat de coördinator aanstuurt.
- De coördinator van de coöperatie heeft de dagelijkse leiding. Hij of zij stuurt de twee andere medewerkers aan, huurt gekwalificeerd personeel in van zorginstellingen en coördineert de inzet van de vrijwilligers.
- De zorgcoöperatie opereert vanuit een multifunctionele accommodatie die ze deelt met andere dienstverleners in zorg en welzijn.
- Er wordt huur betaald voor de huisvesting van de coördinator en de dagbesteding. In die huur is ook eenmaal per week het gebruik van de centrale keuken begrepen.
- De zorgcoöperatie is vrijgesteld van BTW. Over de opbrengsten is geen BTW verschuldigd. De BTW op de ingekochte diensten en goederen kan niet worden verrekend.

Omzet

- Activiteiten en evenementen: hier worden de opbrengsten uit de dagbesteding opgevoerd, waarvan acht ouderen tweemaal per week gebruik maken; opbrengst: € 40.000 per jaar.
- Persoonlijke verzorging: hier is de thuiszorg opgenomen die bestaat uit verpleegkundige hulp en persoonlijke verzorging. Twintig ouderen maken gebruik van de thuiszorg. Gemiddeld uurtarief is € 36,50. Zij maken gemiddeld 75 uur per jaar gebruik van de zorg. Jaaropbrengst is € 55.000,-. Directe inkoopkosten voor specialistische hulp en materieel bedragen € 5.000,-.
- Horeca: eenmaal per week is het eetpunt geopend. Dan wordt een voedsaam drie-gangenmenu geserveerd. Dit menu kost € 5,00 voor leden en € 6,00 voor niet-leden. Elke keer zijn er circa 20 eters. De totale omzet bedraagt € 5.000,- per jaar. De helft daarvan zijn inkoopkosten. Netto opbrengst is € 2.500,-.
- Overige opbrengsten: zorgcoöperatie telt 200 leden die elk een jaarlijkse contributie van € 25,- voldoen. Daarnaast wordt de coöperatie gesponsord door enkele regionale dienstverleners. De coöperatie ontvangt geen subsidie van gemeente of andere (overheids)instelling.

Bedrijfskosten

- Personele kosten:
 - Zorgcoöperatie heeft in dienst: coördinator voor 20 uur, een medewerker voor de dagbesteding voor 20 uur en een huishoudelijke hulp voor 20 uur. Gemiddeld bruto maandsalaris (full time) bedraagt: € 2.500,-.
 - In aanvulling daarop wordt voor € 5.000,- hulp ingehuurd. Totale personeelskosten bedragen € 62.500 per jaar.
 - 24 vrijwilligers ontvangen een fiscaal vrijgestelde vergoeding van € 500,- per jaar; daarnaast is er ook opleidingsbudget beschikbaar.
- Huisvestingskosten: zorgcoöperatie huurt kantooruimte voor de coördinator en ruimte voor dagbesteding voor € 10.000,- inclusief servicekosten. Die huurprijs omvat ook het gebruik van de keuken voor één avond per week.
- Organisatiekosten: deze omvat kantoorkosten (4% van omzet), verkoopkosten (2%), en een post van € 2.000,- voor algemene kosten (administratie e.d.).
- Onvoorzien: voor onvoorziene zaken is post van 5 % van netto omzet aangehouden.



Exploitatieopzet Wijkonderneming

Algemeen	basis	aard onderneming	
		peiljaar	
		inclusief of exclusief BTW	
	gebouw	bruto oppervlakte in m2 (BVO)	
		netto ruimte vaste verhuur in m2	
		netto ruimte zaalverhuur in m2	
		WOZ-waarde	
	personeel	aantal betaalde krachten	
		gemiddelde inzet in uren per week	
		aantal vrijwilligers	
		gemiddelde inzet in uren per week	
Omzet	activiteiten	evenementen en voorstellingen	
		(af) inkoop	
	dienstverlening	persoonlijke en medische verzorging	
		(af) inkoop	
	horeca	horeca en catering	
		(af) inkoop	
	verhuur	vaste ruimte	
		zaalruimte	
		(af) inkoop	
	subsidies		
	fondsen		
	sponsorbijdragen		
	giften		
	contributies		
	omzet		
	inkoopwaarde		
	brutomarge		
Bedrijfskosten	personeel	salarissen, sociale lasten en inhuur	
		vrijwilligersvergoedingen	
		opleidingen en overig	
	huisvesting	huur	
		onderhoud	
		inventaris	
		schoonmaak	
		energie en water	
		belastingen en verzekeringen	
		beveiliging en toezicht	
		rente en afschrijvingen	
	organisatie	kantoorkosten (o.a telefoon)	
		verkoopkosten (communicatie e.a.)	
		algemene kosten	
		activiteitenkosten	
		onvoorzien	
	totaal		
Saldo	brutomarge	omzet minus inkoopwaarde	
	bedrijfskosten		
	saldo		



Toelichting

Basis

- Aard onderneming: aard van de organisatie of toekomstige organisatie die verantwoordelijk is voor de ondernemingsactiviteiten.
- Peiljaar: vul het kalenderjaar in waarop de genoemde bedragen betrekking hebben.
- Inclusief of exclusief BTW: is de onderneming BTW-plichtig dan kiezen voor 'exclusief BTW'; is de onderneming vrijgesteld van BTW dan kiezen voor 'inclusief BTW'.

Gebouw

- Bruto oppervlakte in m²: oppervlakte van alle vloeren gemeten vanaf buitenzijde van gebouw conform definitie van Bruto Vloeroppervlakte van NEN 2580
 - opmerking: BVO is gangbare basis voor referentiecijfers die te maken hebben met investerings- en exploitatiekosten
- Netto ruimte vaste verhuur in m²: oppervlakte van ruimte voor vast verhuur gemeten aan de binnenzijde conform definitie van Verhuurbaar Vloeroppervlakte van NEN 2580.
- Netto ruimte zaalverhuur in m²: oppervlakte van ruimte voor verhuur op tijdbasis gemeten aan binnenzijde van ruimten, exclusief ruimten voor opslag, installaties, kleedruimte e.d.
- WOZ-waarde: WOZ-waarde zoals door gemeente vastgesteld in peiljaar.

Personeel

- Aantal betaalde krachten: aantal medewerkers dat in dienst van onderneming is.
- Gemiddelde inzet in uren per week: aantal uur per week volgens arbeidsovereenkomst.
- Aantal vrijwilligers : aantal mensen dat duurzaam onbetaald werk verricht voor onderneming.
- Gemiddelde inzet in uren per week: aantal uur per week in een doorsnee week.

Omzet

Activiteiten en evenementen

- Voorbeelden daarvan zijn voorstellingen en lezingen, maar er kan ook gedacht worden aan cursussen, dagbesteding enzovoort.
- (af) Kosten die direct met deze activiteiten samenhangen, zoals honorarium van artiesten.

Persoonlijke dienstverlening

- Voorbeelden daarvan zijn persoonlijke en medische verzorging, maar er kan ook geacht worden aan mobiliteitsservice, tuinonderhoud, enzovoort.
- (af) Kosten die direct aan de levering van deze diensten toegerekend kunnen worden, bijvoorbeeld die van de storkosten van tuinafval bij tuinonderhoud.

Horeca

- Levering van dranken en etenswaren aan bar of elders.
- (af) Kosten van inkoop daarvan.
 - in de reguliere horeca liggen de inkoopkosten op 30 á 40% van de totale omzet; indien gematigde tarieven worden gehanteerd zal % inkoopkosten hoger liggen.

Verhuur

- Vaste ruimte: opbrengst uit verhuur op jaarbasis; vaak wordt deze per m² Verhuurbaar Oppervlak (VVO) afgesproken; zie NEN 2580.
- Zaalruimte: opbrengst uit verhuur op uur- of dagdeelbasis per jaar inclusief servicekosten.
 - in maatschappelijk bestemde accommodaties wordt vaak een onderscheid gemaakt



tussen sociaal en commercieel tarief.

Overige opbrengsten

- Subsidies: bijdragen van gemeenten en andere overheden; ook Europa.
- Fondsen: bijdragen van Fondsen als Oranjefonds, Jantje Beton enzovoort.
- Sponsoring: door bedrijfsleven, vaak in ruil voor promotionele of andere wederdiensten.
 - lees: "[Sponsoring en uw accommodatie](#)" van Gerard Tamminga, 2011. Daarin worden potentiële opbrengsten uit sponsoring geraamd op 15 tot 20% van omzet.
- Giften: bijdragen van particulieren.
- Contributies: bijdragen van leden.

Bedrijfskosten

Personele kosten

- Salarissen en sociale lasten: kosten van bruto salaris, vakantiegeld, eventuele bonus en sociale lasten van personeel; ook die van inhuurkrachten.
 - salaris: ervaren bedrijfsleider horeca verdient circa € 2.500 bruto per maand en een ervaren vestigingsmanager € 3.500,- bruto per maand. Zie [Nationale beroepengids](#).
 - vakantiegeld: doorgaans 8%
 - werkgeverslasten: wettelijk minimum is 15% á 17,5% eventueel vermeerderd met werkgeversbijdrage in pensioen, ziektekostenverzekering e.d.. Zie [Salarisblog](#).
- vrijwilligersvergoedingen: kosten van vrijwilligersvergoedingen
 - vergoeding: tot € 1.500,- per vrijwilliger per jaar, en € 150,- per vrijwilliger per maand, is fiscaal vrijgesteld. Zie [Belastingdienst](#).
- overige personeelskosten: kosten voor opleidingen, ziektekostenverzekeringen, reiskosten, bedrijfskleding enzovoort.
 - in reguliere bedrijven wordt hier 4% van de salarissen en sociale lasten aangehouden (opleiding, e.d.)

Huisvestingskosten

- Huur; huurprijs op jaarbasis inclusief eventuele servicekosten die de verhuurder doorberekend.
 - opmerking: huurprijzen van buurt- en wijkcentra variëren van € 50,- per m2 bij verouderde accommodatie tot € 150,- per m2 bij gloednieuwe MFA's.
- Onderhoud; kosten van technische instandhouding; onderscheid kan gemaakt worden tussen het
 - onderhoud voor rekening van de eigenaar, waaronder dak, buitengevel en installaties; reken op € 15,- á € 20,- per m2 BVO;
 - onderhoud voor rekening van de gebruiker, waaronder onderhoud aan binnenzijde; reken op € 5 á € 7,50 per m2 BVO.
- Inventaris; kosten van vervanging van meubilair, armaturen, vloerbedekking, enzovoort.
- Schoonmaak; kosten van schoonmaakonderhoud aan binnen- en buitenzijde.
 - Kosten zijn onder meer afhankelijk van aard materialen, intensiteit van gebruik; reken bij professionele uitbesteding op € 15,- á € 25,- per m2 BVO per jaar.
- Energie en water; kosten voor verwarming, koeling, verlichting en dergelijke.
 - Kosten worden sterk beïnvloed door isolatie, gebruikstijden, rendement installaties en dergelijke; kosten variëren van € 10,- tot € 25,- per m2 BVO.
- Beveiliging en toezicht: geen kengetallen beschikbaar; is erg afhankelijk van situatie.
- Belastingen en verzekeringen:
 - voor eigenaar: eigenaardeel OZB (0,2 á 0,3 % van WOZ waarde), eigenaardeel riolrechten, opstalverzekering;



Wijkonderneming

- voor gebruiker: gebruikersdeel OZB (0,1 á 0,2% van WOZ waarde), gebruikersdeel rioolrechten, afvalstoffenheffing, zuiveringsheffing, inboedelverzekering.
- Rente en afschrijvingen; rente en afschrijving van huisvestingsgebonden investeringen.

Organisatie

- kantoorkosten: kosten voor computers, printers, telefoon(kosten), papier, postzegels enzovoort
 - In reguliere bedrijven wordt hiervoor vaak 4% van de netto omzet aangehouden.
- verkoopkosten; kosten voor website, advertenties, vormgeving, drukkosten, enzovoort.
 - In reguliere bedrijven wordt hiervoor vaak 2% van de netto omzet aangehouden.
- algemene kosten: onder andere kosten voor administratie en accountancy.
- activiteitenkosten

Onvoorzien

- Onvoorzien kosten bijvoorbeeld vaststellen op 5% van netto omzet: bruto omzet minus inkoopkosten.



Colofon

Deze uitgave van Wijkonderneming.nl is tot stand gekomen op initiatief van Bouwstenen voor Sociaal met financiering van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in het kader van het experiment 'Wijkonderneming'.

Auteur: Marc van Leent (Wijkplaats)

Datum: oktober 2012

