



Financieel kader

bijlage bidboek Loods M juni 2024

Financieel kader Loods M

Investering

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de kosten en baten voor de ontwikkeling en realisatie van Loods M.

kosten		
voorbereiding 2021-2024	€ 1.400.000	1)
bouwkosten nieuwbouw	€ 18.000.000	2)
Museumschip Hudson in Loods M inclusief transport en kade aanpassing	€ 1.000.000	3)
inrichting Loods M	€ 7.600.000	4)
aanloopverliezen over vier startjaren	€ 1.000.000	5)
Totaal kosten	€ 29.000.000	
publieke bijdrage		
gemeente Maassluis voorbereiding 2021-2023	€ 1.400.000	
gemeente Maassluis aankoop oude loods	€ 1.700.000	
gemeente Maassluis bijdrage aan nieuwbouw	€ 2.400.000	
Regio Deal t.b.v. inrichting refit lab en werkplaats	€ 1.250.000	
MRDH en provincie t.b.v. inrichting refit lab en werkplaats	€ 1.500.000	
subtotaal publiek	€ 8.250.000	
private bijdrage		
fondsen, subsidies en crowdfunding	€ 20.400.000	6)
bedrijven	€ 350.000	7)
subtotaal privaat	€ 20.750.000	
Totaal bijdrage	€ 29.000.000	

Ad investeringskosten

1) Voorbereidingskosten waren het opzetten van een vaar- en innovatieprogramma, en van de ontwikkelstichting Loods M.

Het ontwikkelen van een bidbook valt er ook onder.

2) Voor een uitwerking van de bouwkosten zie **Bijlage architectenbureau Rau**. Uitgaande van € 460.000 huurinkomsten gedurende 40 afschrijffjaren is een bouwkosten post van € 18.400.000 verantwoord (gulden regel bij exploitatie van vastgoed). Onze bouwkosten vallen daarbinnen.

3) Als Museumschip Hudson niet in Loods M wordt geplaatst nemen de investeringskosten voor Museumschip Hudson niet af. Er is namelijk een extra investering nodig voor het restaureren van Museumschip Hudson en het upgraden van de aantrekkelijkheid van de inrichting van Loods M. Hierbij denken we aan een indrukwekkende 3d projectie van schepen in de hal. De totale investering 'Museumschip Hudson' blijft daarom gelijk. De exploitatiekosten nemen daarentegen jaarlijks toe met € 40.000,- i.v.m. een reservering voor groot onderhoud en jaarlijkse onderhoudskosten.

4) Voor een uitwerking van de inrichtingskosten zie **Bijlage museaal inrichter Tinker**.

5) We gaan uit van vier aanloopjaren met een negatieve cashflow. In deze vier jaren zetten we extra in op marketing en proeftuin waardoor de bezoekersaantallen, verhuur van bedrijfsruimte en de winkelomzet zullen stijgen. In de proeftuin schalen we onze programma's (varen, innovatie, educatie en participatie) op met inzet van Regio Deal geld. Deze opschaling draagt sterk bij aan onze naamsbekendheid en marktpropositie.

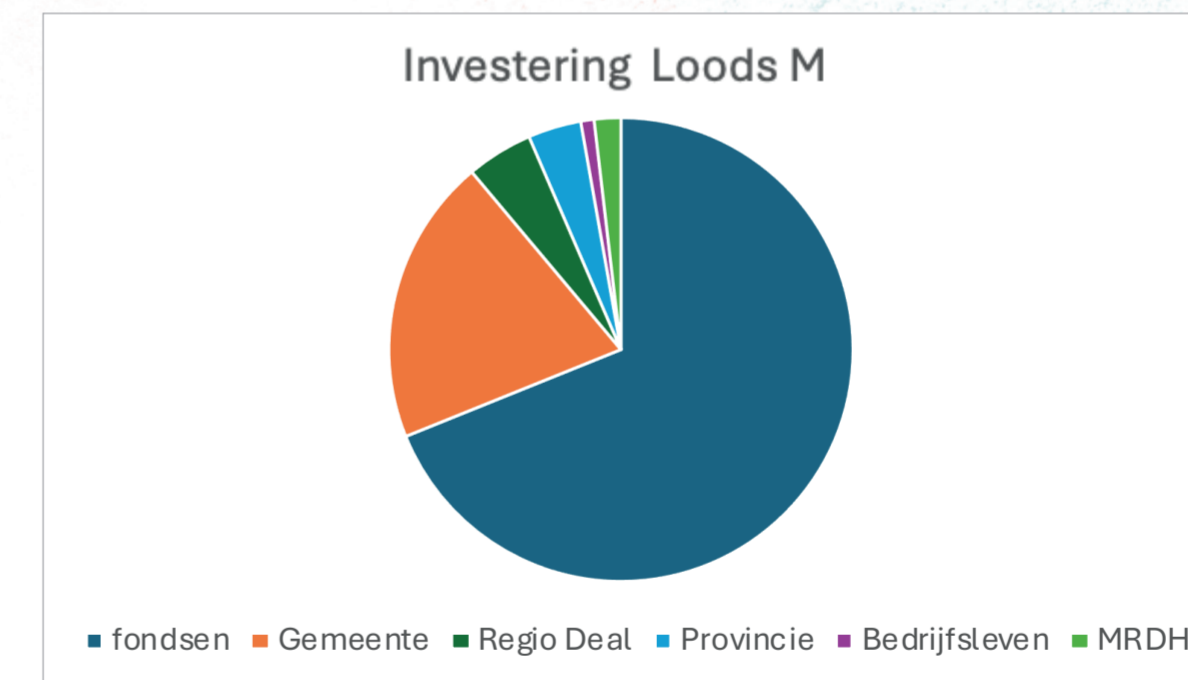
6) We zetten crowdfunding in naar algemeen publiek. Zij kunnen zich inschrijven voor deelname aan een kick-off event bij de opening.

7) Maritieme- en energie gerelateerde bedrijven kunnen via Loods M inhoud geven aan arbeidsmarktcommunicatie.

Cirkeldiagram publieke en private bijdrage t.b.v. investering

	Investering (*1000)
fondsen	20.400
Gemeente	5.500
Regio Deal	1.250
Provincie	1.000
Bedrijfsleven	350
MRDH	500

Afbeelding: tabel publieke en private bijdrage aan investering Loods M in euro's * 1.000

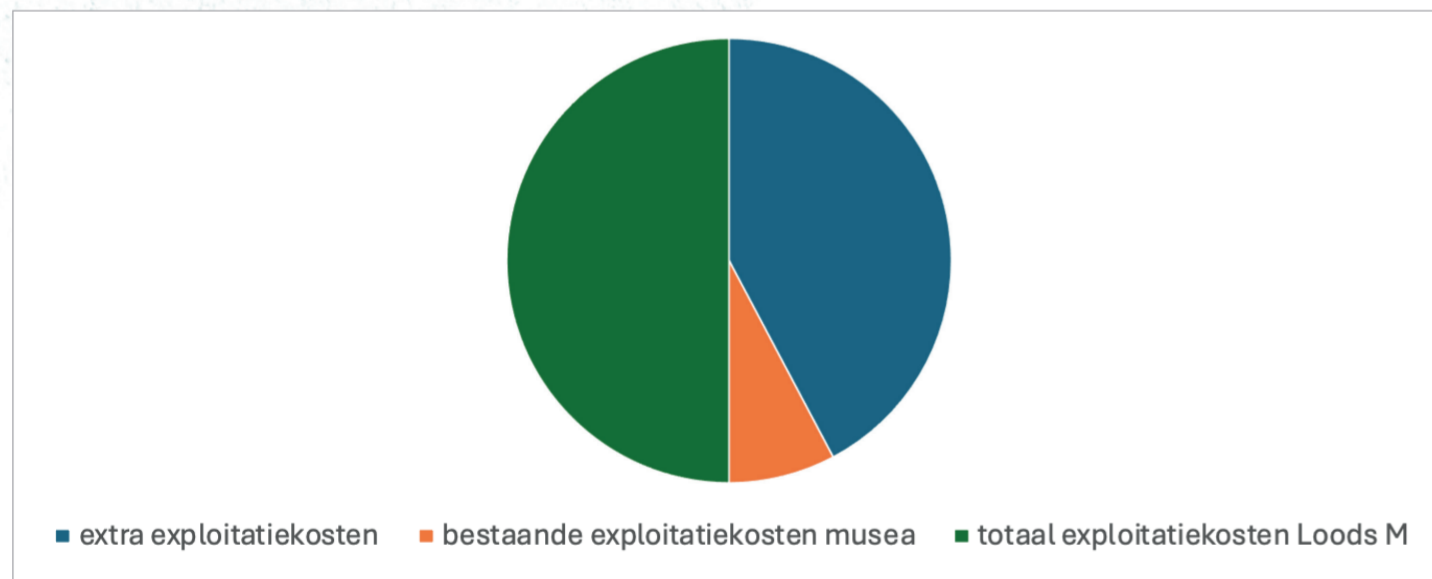


Afbeelding: cirkeldiagram verdeling publieke en private bijdrage aan investering Loods M

Financieel kader Loods M

Exploitatiekosten Loods M

post	bedrag	
kapitaallasten	€ 0	1)
bestuur en ondersteuning	€ 150.000	
personeel		
museaal personeel 4,5 fte	€ 360.000	2)
locatiemanager 1 fte	€ 100.000	
administratie	€ 40.000	
afschrijvingen op middelen	€ 0	3)
huisvesting		
huur	€ 0	4)
energie	€ 300.000	
schoonmaak	€ 150.000	
onderhoud gebouw en inrichting	€ 130.000	
proeftuin activiteiten (innovatie, educatie, participatie, arbeidsmarkt)	€ 250.000	5)
overige posten (abbonementen, licenties, verzekeringen)	€ 20.000	
variabele kosten (afhankelijk van bezoekersaantal en activiteiten)		
vrijwilligers musea t.b.v. rondleidingen 10 fte	€ 60.000	6)
studenten inzet t.b.v. rondleidingen en workshops 1,5 fte	€ 40.000	
pr/marketing/communicatie	€ 100.000	
Totaal	€ 1.700.000	

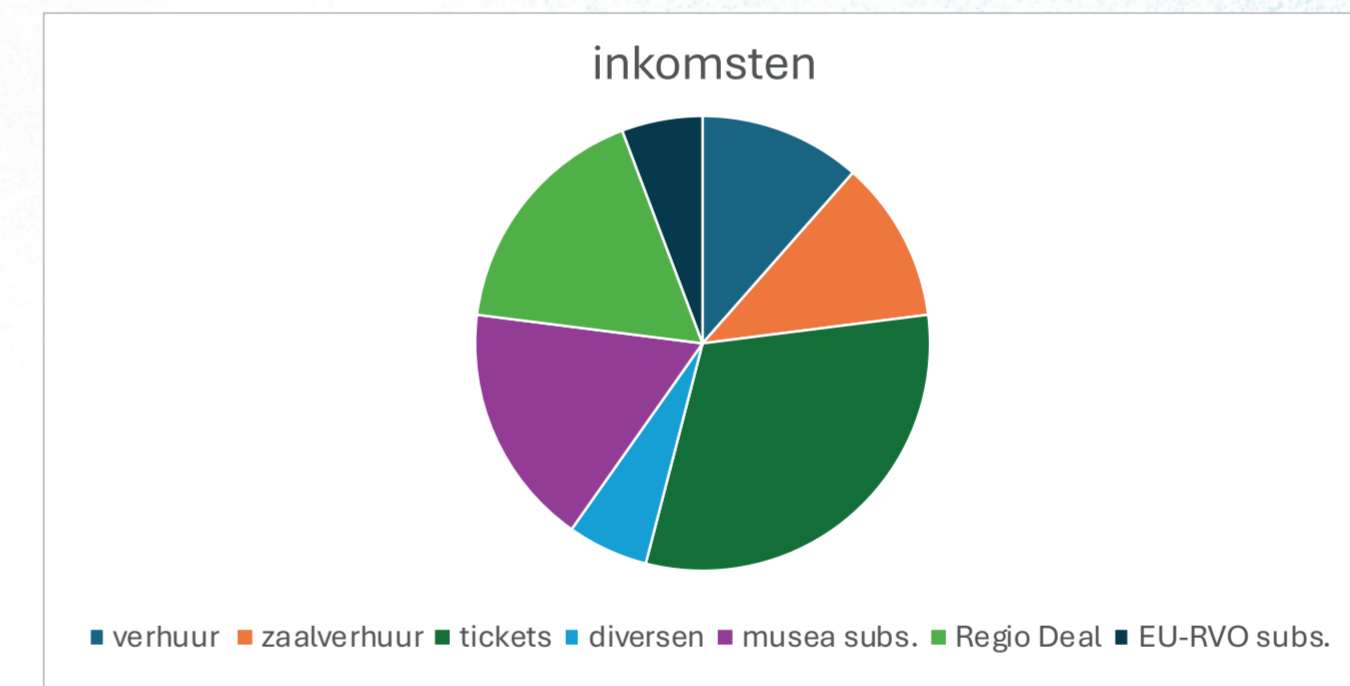


Afbeelding: cirkeldiagram verdeling exploitatiekosten in bestaand en extra

- 1) Uitgangspunt is de kapitaallast van Stichting Loods M op nul te houden, waarmee we een gezonde exploitatie kunnen creëren. Als dit niet lukt zullen we een bancaire lening afsluiten binnen de financiële kaders van de exploitatie.
- 2) Bron BMC "Koersdocument Museale visie Maassluis" (d.d. juli 2023).
- 3) Gemeente is eigenaar van het pand. De afschrijving van het pand valt dus niet onder de exploitatie van het gebouw van Stichting Loods M. Onder de post onderhoud inrichting hebben we een voorziening opgenomen voor actualisatie van de inrichting. De actualisatie van de inrichting vullen we na verloop van tijd aan met fondsen en subsidies.
- 4) De gemeente stelt het (verbouwde) pand de komende 15 jaar via een 'om niet' overeenkomst beschikbaar aan de stichting Loods M, mits de stichting de volledige exploitatielasten draagt. Hiermee wordt zowel klein als groot onderhoud, gas, water en licht bedoeld. De enige uitzondering zijn de belasting en verzekeringen van het pand, die blijven voor rekening van de gemeente als eigenaar van het pand (=de zogenaamde eigenaarslasten). Na een periode van 15 jaar wordt deze afspraak geëvalueerd.
- 5) Proeftuin activiteiten worden gefinancierd door subsidies.
- 6) De inzet van 10 fte aan vrijwilligers door de musea is gekapitaliseerd op € 60.000 per jaar.

Exploitatie inkomsten Loods M 2031

post	prijseenheid	bedrag	
gemeentelijke bijdrage musea		€ 170.000	1)
vaste bijdrage fondsen aan musea		€ 30.000	2)
gekapitaliseerde inzet vrijwilligers		€ 60.000	3)
huurinkomsten van bedrijven (200+200+600)m2		€ 130.000	
huurinkomsten van werf Zorg en Vlijt 600m2		€ 78.000	
zaalverhuur	135 dagen	€ 1.600	
abbonementen en tickets	35.000 bezoekers	€ 15	4)
diversen (arbeidsmarkttrajecten/evenementen/winkel)		€ 100.000	
EU en RVO subsidies		€ 100.000	
Regio Deal bijdrage		€ 300.000	5)
Totaal		€ 1.700.000	



Afbeelding: cirkeldiagram verdeling inkomsten Loods M

- 1) De gemeente subsidieert enkele Loodsgenoten. Deze subsidie is gebaseerd op de activiteiten van de Loodsgenoten. De gemeente gaat ervan uit dat in het concept Loods M deze activiteiten op z'n minst gehandhaafd worden. Uitgaande van de huidige subsidiebeleid/verordening gaat het concreet om een bedrag van € 169.370 per jaar afgerond € 170.000. De gemeente garandeert deze subsidies voor 5 jaren vanaf de start van Loods M in het nieuwe gebouw. Daarna wordt de subsidie op basis van maatschappelijke doelen geëvalueerd.
- 2) De huidige fondswerving van musea bedraagt € 30.000 per jaar. Deze werving continueren we.
- 3) De gekapitaliseerde inzet van 10 fte aan vrijwilligers is € 60.000 per jaar.
- 4) De prognose van 35.000 bezoekers per jaar in 2031 is op basis van het BMC "Koersdocument Museale visie Maassluis" (d.d. juli 2023).
- 5) Tot 2029 is de Regio Deal bijdrage voor de proeftuin jaarlijks € 300.000. Dit vullen we jaarlijks aan met EU- en RVO subsidies en fondsen. In 2029 verwachten we een tijdelijke daling door het aflopen van de Regio Deal bijdrage. Na 2029 onderhouden we de proeftuin met subsidies, fondsen, inkomsten uit arbeidsmarkttrajecten en uit een toename in zaalverhuur.

Financieel kader Loods M

Meerjarenbegroting Stichting Loods M

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de meerjarenbegroting van Stichting Loods M. Een inflatiecorrectie hebben we niet toegepast om de posten over de gehele periode makkelijk te kunnen vergelijken.

	2027	2028	2029	2030	2031
kapitaallasten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
personeel	€ 700.000	€ 700.000	€ 700.000	€ 700.000	€ 700.000
huisvesting	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000
proeftuin	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
overige	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
totaal	€ 1.700.000	€ 1.700.000	€ 1.700.000	€ 1.700.000	€ 1.700.000
gemeentelijke bijdrage	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000
fondsen	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
inzet vrijwilligers	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
Regio Deal	€ 300.000	€ 300.000	€ 0	€ 0	€ 0
tickets	€ 340.000	€ 400.000	€ 500.000	€ 520.000	€ 530.000
verhuur ruimtes	€ 150.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000
zaalverhuur	€ 50.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 300.000
diversen (o.a. arbeidsmarkt)	€ 20.000	€ 50.000	€ 120.000	€ 200.000	€ 220.000
EU/RVO subsidies-fondsen	€ 80.000	€ 100.000	€ 120.000	€ 160.000	€ 190.000
	€ 1.200.000	€ 1.510.000	€ 1.450.000	€ 1.640.000	€ 1.700.000
Resultaat	- € 500.000	- € 190.000	- € 250.000	- € 60.000	€ 0

1) De huidige fondswerving van musea bedraagt € 30.000 per jaar. Deze jaarlijkse werving continueren we.

2) De inzet van 10 fte aan vrijwilligers door de musea is gekapitaliseerd op € 60.000 per jaar.

3) Bronnen: BMC "Koersdocument Museale visie Maassluis" (d.d. juli 2023).

Toerisme Zuid-Holland 2030 (Provincie Zuid-Holland).

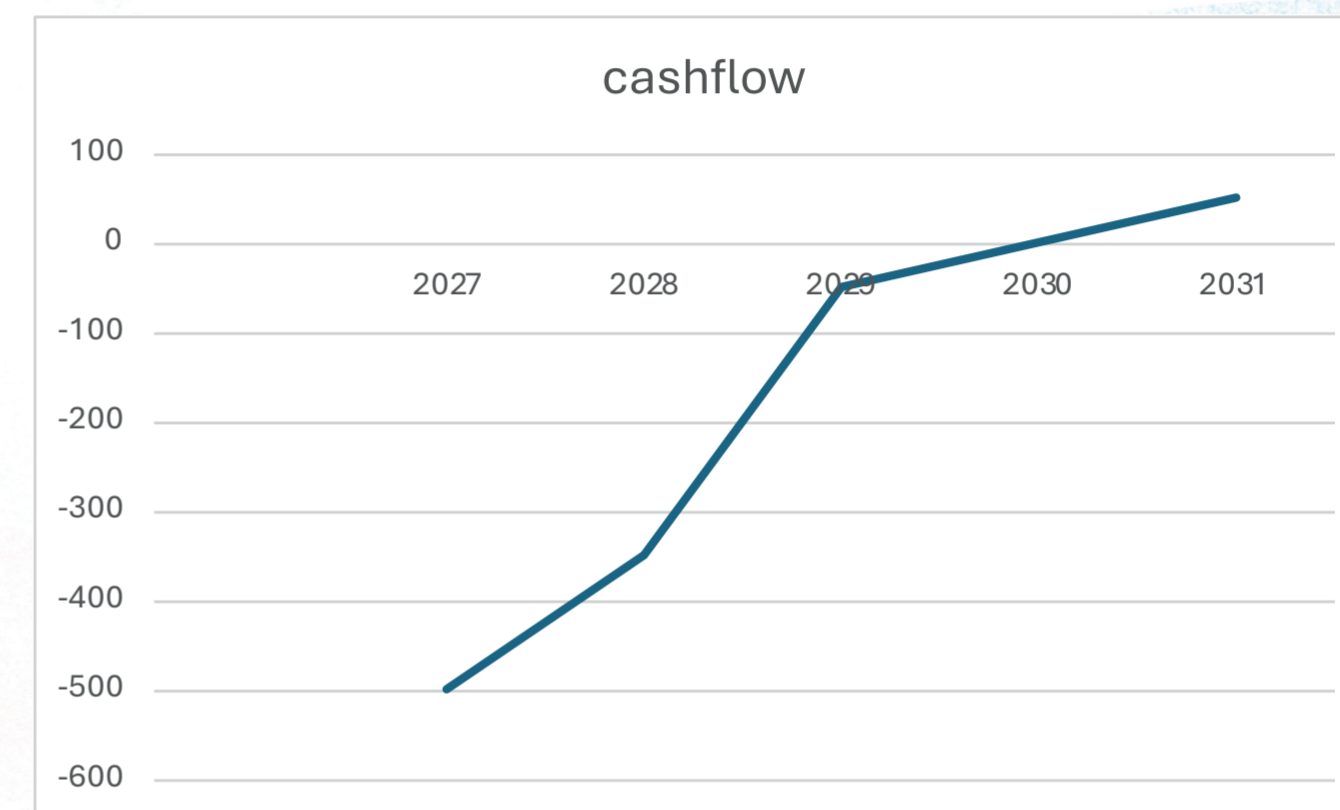
NBTC kennisbank.

NRIT media kennisbank.

Jaarverslag 2023 Techniekmuseum Hengelo.

Cashflow Stichting Loods M

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de cashflow van Stichting Loods M in de eerste vijf jaren na opening in 2027 gebaseerd op de meerjarenbegroting 2027-2031.



Afbeelding: lijngrafiek cashflow Loods M in euro's*1.000 van 2027 tot en met 2031

Aanpak aanloofase

De aanloopverliezen van Stichting Loods M hebben we geraamd op € 1.000.000 en hebben we opgenomen in de investeringskosten. We gaan uit van vier aanloopjaren met een negatieve cashflow voor Stichting Loods M. In deze vier jaren zetten we extra in op marketing en proeftuin activiteiten. Deze extra kosten moeten gaan leiden tot een toename in zaalverhuur, bezoekersaantallen en de winkelomzet. We werken toe naar 35.000 bezoekers en een volledige verhuur van bedrijfsruimte in 2029.

We verwachten vanaf 2030 een cashflow te hebben van € 0.

Dit is gebaseerd op een benchmark in: a) de museale sector; b) de sector van informatiecentra en experiences; c) duurzaamheidscentra en fieldlabs.

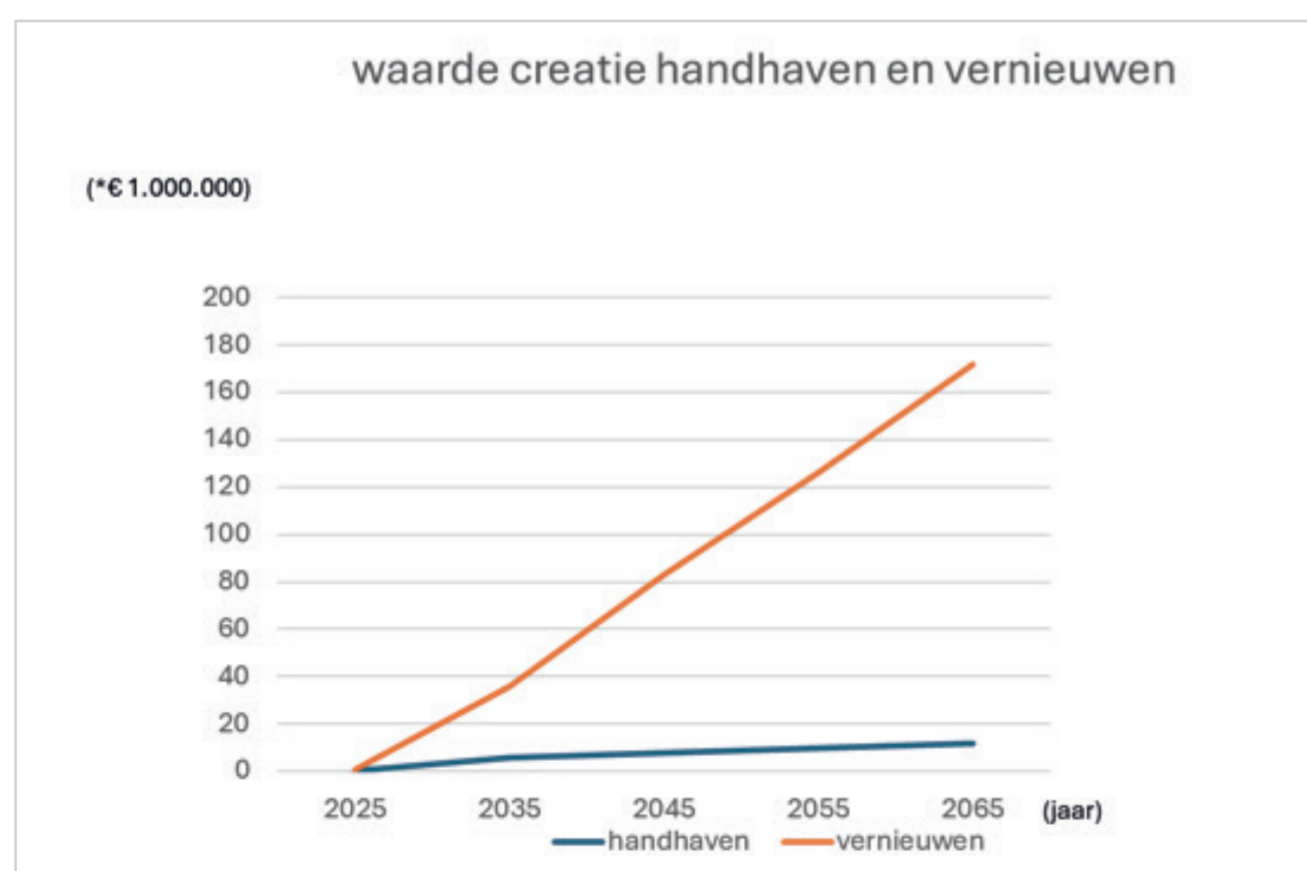
Financieel kader Loods M

Sociaal economische waarde gebiedsontwikkeling Loods M (een indicatie)

Onderstaande tabel geeft een vergelijk tussen de sociaal economisch waarde van het handhaven van de huidige situatie met de nieuwe situatie met Loods M als vliegwiel van een erfgoedinclusieve gebiedsontwikkeling.

Sociaal economische waarde	handhaven		vernieuwen		Loods M	
	eenheid	waarde	eenheid	waarde	eenheid	waarde
aantal bezoekers musea	4.000	€ 20.000	35.000	€ 525.000		
inkomsten zaalverhuur, ruimtes, winkel	0	€ 0	1	€ 550.000		
subsidies, fondsen, arbeidsmarkt	1	€ 30.000	1	€ 100.000		
aantal bezoekers Maassluis	15.000	€ 150.000	100.000	€ 1.000.000		
fte musea	1,5	€ 105.000	4,5	€ 315.000		
fte Loods M	0	€ 0	2	€ 140.000		
fte inzet studenten rondleidingen	0	€ 0	2	€ 50.000		
aantal studenten profiel R&D	0	€ 0	100	€ 300.000		
aantal leerlingen proeftuin/educatie	500	€ 15.000	4.000	€ 240.000		
aantal inwonenden proeftuin/participatie	0	€ 0	100	€ 12.000		
fte onderwijs proeftuin	0	€ 0	4	€ 280.000		
fte vrijwilligers proeftuin/musea	10	€ 225.000	20	€ 450.000		
fte samenwerkende bedrijven proeftuin	0	€ 0	10	€ 700.000		
		€ 545.000		€ 4.662.000		

Wanneer we deze jaarlijkse indicatieve waarde van bijna 5 miljoen euro over 40 jaren cumulatief uitzetten krijgen we de volgende lijngrafiek.



De afvlakking in de lijngrafiek "handhaven" wordt veroorzaakt door de aanname dat in 2035 de musea geen bestaansrecht meer hebben.

Over een periode van 40 jaren levert een investering van € 29.000.000 bijna € 180.000.000 op voor Maassluis.

LOODS