

Omzet en bedrijfskosten van een (tijdelijk) ontmoetingscentrum een handreiking voor maatschappelijke initiatiefnemers

Veel maatschappelijke initiatieven kenmerken zich door het faciliteren van culturele, sociale en/of economische activiteiten. Vaak gebeurt dat in de vorm van het aanbieden van ruimte en bijbehorende faciliteiten, waaronder catering. In de kern is dat het bedrijfsmodel van een zaalverhuurder. In deze handreiking worden een exploitatieschema en bijbehorende kengetallen aangereikt om de kosten en opbrengsten van zo'n (maatschappelijke) zaalverhuurder in beeld te kunnen brengen.

Business case

Deze handreiking is bedoeld voor maatschappelijke initiatiefnemers die overwegen een ontmoetingscentrum te starten en een indruk willen krijgen van de financiële haalbaarheid. De handreiking is beperkt tot de jaarlijkse omzet en kosten; (start)balans, investeringsbegroting en liquiditeitsbegroting zijn buiten beschouwing gelaten. Deze zijn absoluut relevant, maar eerst moet de vraag beantwoord worden of – na een opstartperiode - de jaarlijkse opbrengsten voldoende groot zijn om de jaarlijkse kosten te dekken. Kortom: is er sprake van een gezonde business case?

Refill

Deze handreiking is gefinancierd vanuit het project Refill. Dit inmiddels afgeronde kennisproject was gericht op tijdelijk gebruik van ruimte. Eén van de kernvragen van Refill was: hoe kunnen leegstaande gebouwen en gronden tijdelijk ingezet worden voor maatschappelijk relevante initiatieven? Hoewel deze handreiking is samengesteld voor initiatiefnemers in Amersfoort, is deze ook elders in Nederland bruikbaar. Daar waar kengetallen of andere data specifiek op de lokale situatie betrekking hebben, wordt dat specifiek vermeld.

Matchpoint Refill

Met de exploitatie van een ontmoetingscentrum zijn tal van fiscale (BTW) en juridische aspecten verbonden. In deze handreiking wordt daar niet op ingegaan. Zorg als initiatiefnemer dat je je op dit gebied goed laat adviseren. Via Matchpoint Refill (www.matchpointrefill.nl) kunnen Amersfoortse initiatiefnemers terecht voor meer informatie en advies.

Ook de procesmatig aspecten worden niet nader uitgewerkt; een stappenplan is niet opgenomen. Een adequate omgevingsanalyse is in alle gevallen de eerste stap. Wat is het probleem dat om een oplossing vraagt? Probeer scherp te krijgen hoe groot dat probleem is, op wie het probleem betrekking heeft, welke concurrenten actief zijn en welke substituten eventueel beschikbaar zijn. Veel maatschappelijke initiatiefnemers worden primair gedreven door eigen ambities en ideeën. Daar is niks mis mee, maar blijf ook denken als een ondernemer: van buiten naar binnen. Stel de behoefte centraal en analyseer die goed.

Aard voorbeeldbegroting

Eén van de dilemma's bij het opzetten van een ontmoetingscentrum is de keuze tussen professionaliteit en lage kosten. Professionaliteit vraagt gekwalificeerd en doorgaans betaald personeel¹. In investering in gekwalificeerd personeel zal zich doorgaans vertalen in een hogere

¹ Soms zijn daar uitzonderingen op en werken gekwalificeerde mensen als onbetaalde vrijwilligers. Uit oogpunt van continuïteit brengt dat overigens risico's mee. Als deze mensen weggaan, is men toch weer aangewezen op betaalde krachten.

omzet uit zaalverhuur en verkoop van eten en drinken. Maar dat is niet zeker. Maatschappelijke initiatiefnemers durven zo'n investering lang niet altijd aan. Zeker als het om een tijdelijke situatie gaat. Investerings in mensen, maar ook in spullen, moeten dan relatief snel worden terugverdiend. De meeste maatschappelijke initiatieven proberen de kosten zo laag mogelijk te houden; zeker bij de start. Daarom is het gekozen cijfervoorbeeld op deze praktijk gestoeld. Een 'professionele' begroting zal op bijna alle kosten- en opbrengsten soorten andere cijfers laten zien. Het gepresenteerde voorbeeld laat een totale jaaronzet van circa € 50.000,- zien. Bij een professionele exploitatie moet aan een omzet gedacht worden die tenminste 3 á 4 maal hoger ligt.

In deze handreiking zijn opgenomen:

- voorbeeldbegroting voor een (tijdelijk) ontmoetingscentrum
- toelichting op specifieke cijfervoorbeeld
- algemene toelichting op het schema met generieke kengetallen
- tarieven zaalverhuur
- tarieven kantoorhuisvesting

Deze handreiking is samengesteld door Marc van Leent (marc@wijkplaats.nl). De handreiking maakt onderdeel uit van de een toolbox die door Matchpoint Refill wordt beheerd. Meer informatie daarover bij Saskia van Dijk (info@matchpointrefill.nl).

Fictief Voorbeeld exploitatiebegroting

Algemeen	basis	aard onderneming	Ontmoetingscentrum
		inclusief of exclusief BTW	incl. BTW
	gebouw	bruto oppervlakte in m2 (BVO)	500 m2
		netto ruimte vaste verhuur in m2	200 m2
		netto ruimte zaalverhuur in m2	150 m2
		WOZ-waarde	€ 500.000
	personeel	aantal betaalde krachten (Fte)	-
		gemiddelde inzet in uren per week	-
		aantal vrijwilligers	20
		gemiddelde inzet in uren per week	8 uur
Omzet			
	activiteiten	evenementen en voorstellingen	-
		(af) inkoop	-
	horeca	horeca en catering	€ 10.000,-
		(af) inkoop	€ 5.000,-
	verhuur	vaste ruimte / flexplekken	€ 25.000,-
		zaalruimte	€ 20.000,-
		(af) inkoop	-
	overige omzet	fondsen en subsidies	-
		sponsoring	€ 2.500,-
		giften	-
		contributies	-
	Omzet		€ 57.500,-
	Inkoopwaarde		€- 5.000,-
	Bruto marge		€ 52.500,-
Bedrijfskosten			
	personeel	salarissen, sociale lasten en inhuur	-
		vrijwilligersvergoedingen (2x)	€ 3.000,-
		opleidingen en overig	€ 2.500,-
	huisvesting	huur	in bruikleen
		onderhoud	€5.000,-
		inventaris	€ 2.500,-
		schoonmaak	€ 10.000,-
		energie en water	€ 10.000,-
		belastingen en verzekeringen	€ 1.500,-
		beveiliging en toezicht	-
		rente en afschrijvingen	-
	organisatie	kantoorkosten	€ 2.000,-
		verkoopkosten (communicatie e.a.)	€ 1.000,-
		algemene kosten	€ 3.500,-
		budget activiteitenkosten	€ 4.000,-
	onvoorzien		€ 5.000,-
	totaal		€ 50.000,-
Saldo			
	Brutomarge	omzet minus inkoopwaarde	€ 52.500,-
	Bedrijfskosten		€50.000,-
	Saldo		€2.500,-

Toelichting op voorbeeld exploitatiebegroting

De exploitatiebegroting is een fictieve begroting. Deze begroting is een bewerking van verschillende voorbeelden uit de praktijk ontdaan van locatiespecifieke bijzonderheden.

Algemeen

- Ontmoetingscentrum is gehuisvest in een voormalig kruisgebouw. Het ontmoetingscentrum heeft een tijdelijk karakter.
- Het ontmoetingscentrum heeft sterk wijkgericht karakter; activiteiten worden allemaal georganiseerd voor en door de wijk. Daarnaast biedt het centrum flexwerkplekken en worden zaalruimtes op de vrije markt verhuurd. Daarmee wordt het 'verdiend'.
- Beheer wordt geregeld door actieve beheergroep die dat geheel op vrijwillige basis doet. Het centrum is vijf dagen per week geopend van 09.00 uur tot 23.00 uur.
- Het pand heeft bruto oppervlakte van 500 m², is verouderd en zeer matig geïsoleerd. 200 m² is ingericht voor flexwerken en 150 m², een grote en een kleine zaal, wordt op dagdeel basis aan groepen ter beschikking gesteld.
- Ontmoetingscentrum heeft niet geopteerd voor BTW. Alle kosten zijn inclusief BTW. Over de opbrengsten wordt geen BTW berekend en de BTW op de kosten kan niet verrekend worden.

Omzet

- Horeca: bar en keuken behalen een bruto omzet van € 10.000,- per jaar voor het serveren van dranken (koffie is € 1,00) en incidenteel lunches; na aftrek van de inkoopkosten blijft € 5.000,- over.
- Vast verhuur: deel van centrum (200 m²) wordt verhuurd aan ZZP-ers en (startende) ondernemers die voor een flexibele werkplek € 1.250,- per jaar betalen inclusief servicekosten. Het aantal flexwerk-abonnementen is gemiddeld 20. Jaaropbrengst is begroot op € 25.000,-.
- Zaalverhuur: voor sociale activiteiten voor de buurt wordt geen zaalhuur berekend; wel voor professionele instellingen en bedrijven. Het aantal betaalde verhuringen bedraagt 100 á € 50,- per dagdeel voor kleine zaal en 100 verhuringen á € 100,- voor grote zaal. In totaal € 15.000,- per jaar.
- Overige opbrengsten: ontmoetingscentrum 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 € 2.500,- per jaar.

Bedrijfskosten

- Personele kosten: bij het ontmoetingscentrum zijn de meeste kosten huisvestingskosten. Personeelskosten zijn beperkt: twee coördinatoren krijgen een vrijwilligersvergoeding van ieder € 1.500,- en verder is er een budget beschikbaar van € 2.500,- voor de opleiding van de vrijwilligers.
- Huisvestingskosten: ontmoetingscentrum heeft de accommodatie in bruikleen van gemeente. Er hoeft dus niet met huur of kapitaallasten rekening gehouden te worden. De overige huisvestingskosten liggen op volgende niveau:
 - onderhoud; dit is alleen het klein onderhoud aan binnen- en buitenzijde; dit ligt op € 10,- per m² per jaar; aantal zaken worden door vrijwilligers gedaan. Voor grootonderhoud worden geen kosten gereserveerd; het gebruik is immers tijdelijk.
 - inventaris; voor het vervangen van meubilair en vloerbedekking wordt jaarlijks een bedrag gereserveerd van € 5,- per m², waaronder ook een beamer en andere faciliteiten.
 - schoonmaak; de schoonmaak wordt uitbesteed aan een sociale ondernemer; deze 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 € 1.500,- 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; andere kosten zijn beperkt tot € 1.000,- onder andere voor lidmaatschap website/platform voor zaalverhuur.
 - Voor algemene kosten, o.a. de accountant , is een post van € 3.500,- gereserveerd.
 - activiteitenkosten: er is tenslotte een potje van € 4.000,- waar bewonersgroepen een beroep op kunnen doen voor het organiseren van activiteiten en evenementen.
- Onvoorzien: voor onvoorziene zaken is post van 10 % van netto omzet aangehouden.

Toelichting op schema algemeen

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'. Lees hier meer over de zogenaamde [Kantineregeling](#).

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.

Horeca

- Levering van dranken en etenswaren aan bar of elders.
- (af) Kosten van inkoop daarvan. In de reguliere horeca liggen de inkoopkosten op 25% á 35% van de totale omzet; indien gematigde tarieven worden gehanteerd zal dit percentage hoger liggen.

Verhuur

- Vaste ruimte: opbrengst uit verhuur op jaarbasis; vaak wordt deze per m² Verhuurbaar Oppervlak (VVO) afgesproken; zie NEN 2580. Het gaat hier om ruimte die door gebruikers zelf wordt ingericht en schoongemaakt.
- Flexplekken; alternatief voor vaste verhuur is het aanbieden van flexibele werkplekken, ook wel co-working. Meestal gaat het om een all in tarief waar ook koffie en thee zijn inbegrepen.
- 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. Lees meer over in paragraaf Tarieven zaalverhuur van deze handreiking.

Overige opbrengsten

- Subsidies: bijdragen van gemeenten en andere overheden; ook Europa.
- Fondsen: bijdragen van fondsen als Oranjefonds, Jantje Beton, Stichting Doen, 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. 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. Bij tijdelijk gebruik gaat dit vaak ‘om niet’; er is geen huur verschuldigd. Opmerking: huurprijzen van buurt- en wijkcentra variëren van € 50,- per m2 bij verouderde accommodatie tot meer dan € 150,- per m2 bij gloednieuwe gebouwen.
- 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;
 - voor gebruiker: gebruikersdeel OZB (0,1 á 0,2% van WOZ waarde), gebruikersdeel riolrechten, 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. Maar denk ook aan kosten voor [Buma/Stemra](#). Die kunnen aanzienlijk zijn.
- Activiteitenkosten.

Onvoorzien

- Onvoorzien kosten bijvoorbeeld vaststellen op 10% van netto omzet: bruto omzet minus inkoopkosten.

Tarieven zaalverhuur

In de (fictieve) exploitatiebegroting is de verhuur van zalen een belangrijke opbrengsten categorie. In deze paragraaf worden referenties aangereikt om de hoogte van de te hanteren tarieven goed in te kunnen schatten. De gepresenteerde tabellen zijn overgenomen uit de publicatie Onderzoek zaaltarieven publieke en private sector, juli 2013, Bouwstenen voor Sociaal.

Uit dit onderzoek naar tarieven in publieke en private sector komen bruikbare referenties voor de tariefstelling van verhuurbare zaalruimtes. Gelet op het jaar van onderzoek, 2013, mogen de tarieven voor 2018 met ruwweg 10% verhoogd worden.

Uit dit vergelijkend onderzoek naar 52 locaties blijken, zoals verwacht, grote verschillen tussen publieke en private sector. Ook de verschillen tussen de zakelijke tarieven die maatschappelijke verhuurders rekenen en die van de commerciële verhuurders zijn aanzienlijk.

Voor een ruimte van 50 m² (ongeveer de grootte van een klaslokaal) komen de tarieven inclusief BTW op het volgende neer:

- maatschappelijk tarief publieke sector: € 25,- per dagdeel
- zakelijk tarief publieke sector: € 50,- per per dagdeel
- zakelijk tarief private sector: € 200,- per dagdeel

Neem hier kennis van het [gehele onderzoek](#).

Tarief per dagdeel (incl. BTW)			25 m ²	50 m ²	100 m ²	200 m ²
publieke sector	sociaal tarief	tarief in euro's	€ 20,-	€ 27,-	€ 44,-	€ 69,-
		% commerciële sector	13%	13%	13%	11%
	zakelijk tarief	tarief in euro's	€ 40,-	€ 49,-	€ 69,-	€ 167,-
		% commerciële sector	26%	24%	21%	26%
private sector	zakelijk tarief	tarief in euro's	€ 153,-	€ 205,-	€ 324,-	€ 645,-
		% totaal	100%	100%	100%	100%

Tarief per dagdeel per persoon (incl. BTW)			25 m ²	50 m ²	100 m ²	200 m ²
publieke sector	sociaal tarief	tarief in euro's	€ 1,40	€ 1,19	€ 0,75	€ 0,36
		% commerciële sector	12%	17%	20%	9%
	zakelijk tarief	tarief in euro's	€ 2,67	€ 2,08	€ 1,32	€ 0,89
		% commerciële sector	23%	29%	36%	22%
commerciële sector	zakelijk tarief	tarief in euro's	€ 11,67	€ 7,09	€ 3,70	€ 4,00
		% totaal	100%	100%	100%	100%

Tarief per dagdeel per m2 (incl. BTW)			25 m2	50 m2	100 m2	200 m2
publieke sector	sociaal tarief	tarief in euro's	€ 0,80	€ 0,55	€ 0,44	€ 0,35
		% commerciële sector	13%	13%	13%	13%
	zakelijk tarief	tarief in euro's	€ 1,60	€ 0,98	€ 0,69	€ 0,83
		% commerciële sector	26%	24%	21%	26%
commerciële sector	zakelijk tarief	tarief in euro's	€ 6,13	€ 4,10	€ 3,24	€ 3,23
		% totaal	100%	100%	100%	100%

Tarieven kantoorhuisvesting

In de (fictieve) exploitatiebegroting is de verhuur van werkplekken een belangrijke opbrengsten categorie. In deze paragraaf worden een aantal lokale (Amersfoortse) referenties aangereikt om de hoogte van de te hanteren tarieven goed in te kunnen schatten.

Uit de referenties hieronder kan vastgesteld worden dat de verhuurprijzen van kleine kantoorunits in Amersfoort variëren van € 100,- tot € 200 m2 per m2 VVO exclusief BTW. Let op: het verhuurbaar oppervlak is altijd 30% á 50% groter dan het oppervlak waarover de gebruiker direct beschikken. In dat oppervlak zijn ook entree, verkeersruimte en sanitaire voorzieningen meegenomen. Soms ook vergaderruimte die door de huurders gemeenschappelijk kan worden gebruikt.

Alternatief voor de verhuur van zelfstandige eenheden is het verhuren van flexibele werkplekken. In de markt wordt dat ook wel coworking genoemd. Je deelt ruimtes met andere gebruikers. Dat heeft voor- en nadelen. Vaak zijn koffie en thee inbegrepen. Dat geldt uiteraard ook voor het meubilair en de verlichting. Prijzen variëren van € 100,- tot € 250,- per werkplek per maand exclusief BTW. Vertaald naar de opbrengst per m2 verhuurbaar oppervlak is de opbrengst hoger dan de verhuur van losse kantoorunits. dat kan oplopen tot € 300,- per m2 en hoger. Daar moet je als verhuurder wel meer services voor leveren.

Zelfst. kantoorruimtes

buurt		Calveen	Binnenstad	De Hoef
all-in tarief		€ 525,00	€ 375,00	€ 250,00
netto kantooroppervlak		19,0	18,0	20,0
verhuurbaar oppervlak		37,0	23,4	30,0
gemeubileerd		nee	nee	nee
schoonmaken in ruimte		nee	nee	nee
bijzonderheden		gratis vergaderzalen	niet gerenoveerd	gratis keuken en tijdelijk
per m2 VVO per jaar	ex BTW	€ 170,27	€ 192,31	€ 100,00
	incl BTW	€ 206,03	€ 232,69	€ 121,00

flexplekken all-in

buurt		Stationsbuurt	Calveen	Stationsbuurt
all-in tarief (per maand)		€ 225,00	€ 250,00	€ 170,00
beschikbare ruimte	m2 VVO	12,0	11,0	12,0
minimale huurperiode		half jaar	maand	jaar
service		incl koffie en thee	incl koffie en thee	incl koffie en thee
vaste plek		geen vaste plek	vaste plek	geen vaste plek
per m2 VVO per jaar	ex BTW	€ 225,00	€ 272,73	€ 185,45
	incl BTW	€ 272,25	€ 330,00	€ 224,40