

kenmerk 1901221212-BF
auteurs Bert Fransen, Lusan Korten
datum 22 januari 2019
betreft Exploitatieopzet dorps huis
project Huis van Gemonde | 09903A

De gemeente Sint-Michielsgestel laat momenteel de mogelijkheden voor realisatie van een dorps huis in Gemonde uitwerken. In deze notitie is de exploitatieopzet van het dorps huis nader uitgewerkt. Er wordt onderscheid gemaakt naar de bedrijfsvoering en daarbij behorende huisvestingslasten enerzijds en de vastgoedexploitatie van de te plegen investeringen in de nieuwbouw anderzijds.

Aan de exploitatieopzet ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag. Deze uitgangspunten worden hieronder beschreven. De exploitatieopzet is toegevoegd aan het eind van deze notitie.

Exploitatie dorps huis

BTW

Aangenomen wordt dat het nieuwe dorps huis btw-plichtig wordt. De bedragen in de exploitatieraming voor het dorps huis zijn dus exclusief BTW. Bij een 'verhuur-plusmodel' (model waarin naast de ruimte zelf ook andere faciliteiten en dienstverlening worden geboden) kan de exploitatie van het dorps huis als btw-plichtig worden aangemerkt. In dat geval kan er geopteerd worden voor belaste verhuur en kan de btw op inkoop worden teruggevraagd. Over de inkomsten zal ook btw moeten worden afgedragen.

Over dit onderdeel dient vooraf afstemming plaats te vinden met de Belastingdienst.

Openingsuren

Gelet op de kleinschaligheid van het dorps huis is er uitgegaan van een beperkte openingsduur. Het dorps huis zal open zijn wanneer er activiteiten zijn. Daarnaast kan gestreefd worden naar een vaste openingstijden van het bargedeelte van het dorps huis. Voor de exploitatie wordt uitgegaan van 45 gebruiksweken per jaar waarin het dorps huis gemiddeld 30 uur per week geopend zal zijn. Gerekend wordt dus met 1350 openingsuren op jaarbasis.

Huurinkomsten

Het dorps huis telt drie te verhuren ruimten. De exacte bezetting van deze ruimten kan nu niet worden gegeven aangezien de verbouwing (en ontwerp) nog vorm moet krijgen en de bezetting daarnaast afhankelijk is van de mate waarin bestaande en nieuwe initiatieven hun activiteiten verplaatsen naar het dorps huis. In de exploitatieraming voor het dorps huis is daarom uitgegaan van een gemiddelde bezetting per week per te verhuren ruimte. Qua huurprijs is uitgegaan van een huurprijs van € 0,10 per m² per uur. Dat correspondeert met een huurprijs (inclusief services) van € 135,- per m² en bij een bezetting van 1350 uur per jaar. Het uurtarief betreft een 'huur-plustarief'. De gehuurde ruimte is dus klaar voor gebruik voor de gebruiker. Faciliteiten die extra worden gehuurd zoals licht en geluid staan ook klaar voor gebruik. Verder wordt de ruimte voor de gebruiker schoongemaakt. Dit leidt tot huurinkomsten van € 11.070,-. Hierbij is geen rekening gehouden met evenementen zoals carnaval. Deze zijn in de horeca-opbrengsten meegenomen.

Barinkomsten

In de berekening wordt uitgegaan van omzet drank en eventueel een kleine snack. Als kengetal kan bij dorpshuizen worden gerekend met een omzet per uur van € 10,75. Bij de gestelde opening komt de omzet uit op € 14.513,- met een inkoopwaarde van € 3.628,- (25%) zijn de inkomsten horeca ingeschat op € 10.884,-

Huisvestingskosten

Voor de huurkosten is gerekend met een maatschappelijk tarief van € 25,- per vierkante meter per jaar.

Uitgangspunt is dat het dorpshuis een exploitatievergoeding aan school gaat betalen ten behoeve van energiekosten, glasbewassing, schoonmaken toiletvoorziening en planmatig onderhoud binnenzijde van het gebouw. Er wordt gerekend met € 49,95 per vierkante meter per jaar. Hier is geen btw component op van toepassing. School zal deze kosten doorbelasten maar is niet btw-plichtig.

Ten aanzien van OZB wordt ervan uitgegaan dat deze niet ten laste van het dorpshuis komt. Voor het bestaande schoolgebouw en de gymzaal geldt dat de OZB door de gemeente betaald wordt.

Uitgangspunt is dat deze situatie wordt voortgezet. Wanneer het dorpshuis een eigen huisnummer krijgt, moeten de huisvestingskosten met een component OZB (ongeveer € 1.000,-) verhoogd worden.

Hierdoor komen de totale huisvestingskosten op € 29.607,-.

Inzet personeel en vrijwilligers

Combinatie personeel en vrijwilligers

Gelet op de noodzaak van continuïteit van de bedrijfsvoering van het dorpshuis, ontkomt de nieuw op de richten stichting voor het dorpshuis bijna niet aan het inzetten van betaalde professionals gedurende bepaalde openingstijden. De nadruk van deze inzet zal in de weekenden en avonden liggen; een baan die moeilijk in te vullen is. Bij een pay-roll constructie moet rekening worden gehouden met € 25,- per uur (afhankelijk van ervaring). Uitgaande van een inzet van 15 uur per week gedurende de 45 weken komen de vaste personeelskosten uit op € 16.875,-.

Daarnaast gaan we uit van de inzet van vrijwilligers, namelijk (gemiddeld) één vrijwilliger voor 15 uur per week gedurende 45 weken. Indien deze vrijwilliger een vrijwilligersvergoeding van € 4,50 per uur krijgt, komen deze kosten op € 3.038,-.

Enkel vrijwilligers

Indien uitsluitend gebruik wordt gemaakt van vrijwilligers, gaan we uit van een dubbele bezetting. Dat betekent (gemiddeld) twee vrijwilligers voor 30 uur per week gedurende 45 weken en een vrijwilligersvergoeding van € 4,50 per uur. Dit leidt tot personeelskosten van € 12.150,-.

Bij inzet van vrijwilligers kan worden gekozen voor een zogenaamd verenigingsmodel. De verenigingen die gebruik maken van het dorpshuis leveren vrijwilligers en ontvangen € 4,50 per 'vrijwilligersuur'. De vereniging is vrij om met dit bedrag te doen wat ze willen; in de verenigingskas of uitkeren aan de vrijwilliger. In dit construct moet het bestuur van het dorpshuis wel zelf zorg dragen voor een controle op de horeca-inkomsten middels voorraad- en kasgeldcontroles.

Diverse bedrijfskosten

Het dorpshuis zal bij normale bedrijfsvoering tevens kosten maken voor administreren, telefonie en internet, inventaris en kleine afschrijvingen, afvalverwerking, verzekeringen en overig. Voor deze posten hebben we op basis van kentallen bedragen opgenomen. Ten aanzien van de afschrijving van inventaris

merken we op dat uitgangspunt van het opgenomen bedrag is dat de bar onderdeel is van het contract met een bierbrouwer en de keuken onderdeel is van de bouw.

Subsidie

De exploitatie voor het dorps huis zal in beginsel verlieslijdend zijn. Om de continuïteit van het dorps huis te kunnen waarborgen, zal gemeentelijke subsidie noodzakelijk zijn. In de exploitatieraming zijn we ervan uitgegaan dat de gemeentelijke subsidie gelijk is aan de resultante van inkomsten en uitgaven (let op, exclusief BTW!). Dat betekent niet dat de gemeente risicodragend participeert in de exploitatie. In de praktijk zal er sprake zijn van een 'vaste' jaarlijkse subsidie, waarbij het stichtingsbestuur verantwoordelijk is voor een sluitende exploitatie.

We merken op dat naast een vaste jaarlijkse subsidie er mogelijk ook een startsubsidie noodzakelijk is om de stichting te voorzien in de benodigde opstartliquiditeit (kosten gaan voor de baten). Daarbij dient te worden gedacht aan oprichtingskosten, BTW, aanschaf inventaris en dergelijke.

Vastgoedexploitatie

Investeringskosten

De investering in de basisschool en gymzaal in Gemonde is op basis van de uitgangspunten in het programma van eisen (projectdefinitie) geraamd op € 1.202.238,- inclusief BTW. Deze investeringskosten zijn als uitgangspunt genomen voor de vastgoedexploitatie.

Gelet op het feit dat het geen nieuwbouw, maar verbouw c.q. renovatie van bestaande gebouwen betreft, is uitgegaan van lineair afschrijven over een termijn van 25 jaar met een rentepercentage van 1,5% op jaarbasis. Dit rentepercentage is mogelijk lager dan het rentepercentage waarmee de gemeente rekent. We merken op dat naast deze rente ook rekening is gehouden met een discontovoet van 2% per jaar over de kasstromen in het exploitatieoverzicht.

Eigenaarslasten

De gemeente wordt geconfronteerd met een aantal eigenaarslasten, zoals de kosten voor buitenonderhoud, vaste lasten zoals OZB en opstalverzekering en interne administratie-/beheerkosten. Deze kosten zijn als structurele lasten gedurende de looptijd van de exploitatie meegenomen.

Leegstandsrisico

Omdat niet met zekerheid gesteld kan worden dat het gebouw gedurende de gehele exploitatieperiode door deze huurders in deze omvang wordt gebruikt, is rekening gehouden met 5% leegstand in jaar 11 t/m 25.

Opbrengsten

Tegenover de kosten staat een aantal opbrengsten. Het dorps huis, het Berenhuis en BSO Bolderburen betalen huur. Uitgangspunt is een huur van € 25,-/m² exclusief BTW voor het dorps huis en € 100,-per m² (geen BTW) voor de kinderopvangorganisaties.

Omdat de ruimten van het dorps huis BTW-belast verhuurd worden, kan de BTW samenhangend met de investeringskosten voor dat bouwdeel in aftrek worden gebracht. Vooralsnog zijn we er vanuit gegaan dat toerekening op basis van m²'s plaats vindt, te weten $395 / (395 + 229 + 133) = 52,2\%$. Over dit onderdeel, inclusief wijze van toerekening, dient vooraf afstemming met de Belastingdienst plaats te vinden.

Basisgegevens

Project	Haalbaarheidsonderzoek Huis van Gemonde
Opdrachtgever	Gemeente Sint-Michielsgestel
Kenmerk	1901221306-BF
Datum	22 januari 2019
Samenstelling	Team Sygma

Gebruiksexploitatie Huis van GemondeBedragen inclusief BTW, prijspeil januari 2019

	Totaal	Dorpshuis		Sint Lambertus		Berenhuis		Bolderburen		Totaal
		€/m2	Totaal	€/m2	Totaal	€/m2	Totaal	€/m2	Totaal	
Oppervlaktegegevens										
Oppervlakte gebouw (BVO)	2.082 m² BVO		395		1.325		229		133	
Oppervlakte buitenruimte	1.766 m²		163		1307		133		163	
Kostensoorten										
<i>Vaste kosten</i>										
Kale huur (incl. BTW)		€ 30,25	€ 11.949	€ -	€ -	€ 100,00	€ 22.900	€ 100,00	€ 13.300	€ 48.149
OZB gebruiker		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Publiekrechtelijke heffingen										
Waterschapslasten		€ 0,33	€ 130	€ 0,33	€ 436	€ 0,33	€ 75	€ 0,33	€ 44	€ 686
Rioolrechten		€ 94,81	€ 95	€ 292,52	€ 293	€ 85,23	€ 85	€ 79,68	€ 80	€ 552
Zuiveringsrechten bedrijven		€ 159,54	€ 160	€ 159,54	€ 160	€ 159,54	€ 160	€ 159,54	€ 160	€ 638
Verzekeringskosten (inboedel)		€ -	€ -	€ 1,58	€ 2.095	€ 1,58	€ 362	€ 1,58	€ 210	€ 2.668
<i>Energiekosten</i>										
Elektriciteit (30 kWh/m².jr, excl. evt. PV)		€ 1,53	€ 603	€ 1,53	€ 2.023	€ 1,53	€ 350	€ 1,53	€ 203	€ 3.179
Gas (14 m³/m².jr)		€ 3,52	€ 1.390	€ 3,52	€ 4.663	€ 3,52	€ 806	€ 3,52	€ 468	€ 7.327
Water		€ 0,50	€ 198	€ 0,50	€ 664	€ 0,50	€ 115	€ 0,50	€ 67	€ 1.043
<i>Onderhoudskosten</i>										
Onderhoud gebruiker/huurder		€ 18,01	€ 7.115	€ 18,01	€ 23.866	€ 18,01	€ 4.125	€ 18,01	€ 2.396	€ 37.501
Onderhoud eigenaar/verhuurder		€ -	€ -	€ 19,40	€ 25.710	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 25.710
Onderhoud terrein		€ 2,40	€ 949	€ 2,40	€ 3.182	€ 2,40	€ 550	€ 2,40	€ 319	€ 5.000
Schoonmaakonderhoud		€ 18,00	€ 7.110	€ 18,00	€ 23.850	€ 18,00	€ 4.122	€ 18,00	€ 2.394	€ 37.476
<i>Administratieve beheerskosten</i>										
Beheerorganisatie gebruikers		€ 1,44	€ 569	€ 1,44	€ 1.909	€ 1,44	€ 330	€ 1,44	€ 192	€ 3.000
<i>Specifieke bedrijfskosten</i>										
Beveiliging		€ 1,20	€ 474	€ 1,20	€ 1.591	€ 1,20	€ 275	€ 1,20	€ 160	€ 2.500
Onvoorzien	5%	€ -	€ 940	€ -	€ 4.522	€ -	€ 568	€ -	€ 335	€ 6.364
Totaal kosten		€	31.681	€	94.964	€	34.822	€	20.326	€ 181.793
Exploitatiekosten		€	19.732	€	94.964	€	11.922	€	7.026	€ 133.644
Huur		€	11.949	€	-	€	22.900	€	13.300	€ 48.149

Basisgegevens

Project	Haalbaarheidsonderzoek Huis van Gemonde
Opdrachtgever	Gemeente Sint-Michielsgestel
Kenmerk	1901221306-BF
Datum	22 januari 2019
Samenstelling	Team Sygma

Exploitatie Huis van GemondeBedragen exclusief BTW, prijspeil januari 2019

	Professionals en vrijwilligers			Enkel vrijwilligers		
	€/eenheid	Aantal	Totaal	€/eenheid	Aantal	Totaal
Inkomsten						
Ruimteverhuur						
Grote zaal, 250 m ² , 6 uur/week, 270 uur/jaar	€ 25,00	270	€ 6.750	€ 25,00	270	€ 6.750
Huiskamer, 60 m ² , 8 uur/week, 360 uur/jaar	€ 6,00	360	€ 2.160	€ 6,00	360	€ 2.160
Multif. vergaderzaal, 40 m ² , 12 uur/week, 540 uur/jaar	€ 4,00	540	€ 2.160	€ 4,00	540	€ 2.160
Baromzet (€ 10,75 per openingsuur)	€ 10,75	1350	€ 14.513	€ 10,75	1350	€ 14.513
Subsidie gemeente (excl. BTW)	€ 33.115,00	1	€ 33.115	€ 25.353,00	1	€ 25.353
Totaal inkomsten		€	58.698		€	50.936
Uitgaven						
Huisvestingskosten						
Huur dorps huis (excl. BTW)	€ 25,00	395	€ 9.875	€ 25,00	395	€ 9.875
Exploitatielasten dorps huis (geen BTW)	€ 49,95	395	€ 19.732	€ 49,95	395	€ 19.732
Inkoop horeca (25% van baromzet)	€ 2,69	1350	€ 3.628	€ 2,69	1350	€ 3.628
Personeel						
Beheerder	€ 25,00	675	€ 16.875	€ -	0	€ -
Vrijwilligersvergoeding	€ 4,50	675	€ 3.038	€ 4,50	2700	€ 12.150
Kantoorkosten	€ 1.500,00	1	€ 1.500	€ 1.500,00	1	€ 1.500
Telefonie en internet	€ 1.000,00	1	€ 1.000	€ 1.000,00	1	€ 1.000
Inventaris en kleine aanschaffingen	€ 750,00	1	€ 750	€ 750,00	1	€ 750
Afvalverwerking	€ 800,00	1	€ 800	€ 800,00	1	€ 800
Verzekeringen	€ 1.000,00	1	€ 1.000	€ 1.000,00	1	€ 1.000
Overig	€ 500,00	1	€ 500	€ 500,00	1	€ 500
Totaal uitgaven		€	58.698		€	50.936
Totaal resultaat		€	0-		€	0

Basisgegevens

Project	Haalbaarheidsonderzoek Huis van Gemonde
Opdrachtgever	Gemeente Sint-Michielsgestel
Kenmerk	1901221306-BF
Datum	22 januari 2019
Samenstelling	Team Sygma BV

Bedragen inclusief BTW

Vastgoedexploitatie: bedrijfswaarde**Kentallen project**

Prijspeil (jaar 0)	2018
Datum eerste ingebruikname (jaar 1)	1-1-2021
Looptijd exploitatie ¹	25 jaar
Oppervlakte gebouw(en) (BVO)	2.082 m ²
Oppervlakte perce(e)l(en)	1.766 m ²

Investeringskosten

	Bedrag	Jaar
Bouwkosten	€ 1.202.238	2020

Exploitatiekosten

	Bedrag	Jaar	
Vaste lasten	€ 5,-/m2	€ 3.785	2021
Onderhoud buiten	€ 18,-/m2	€ 13.626	2021
Administratie	€ 3,50/m2	€ 2.650	2021

Opbrengsten

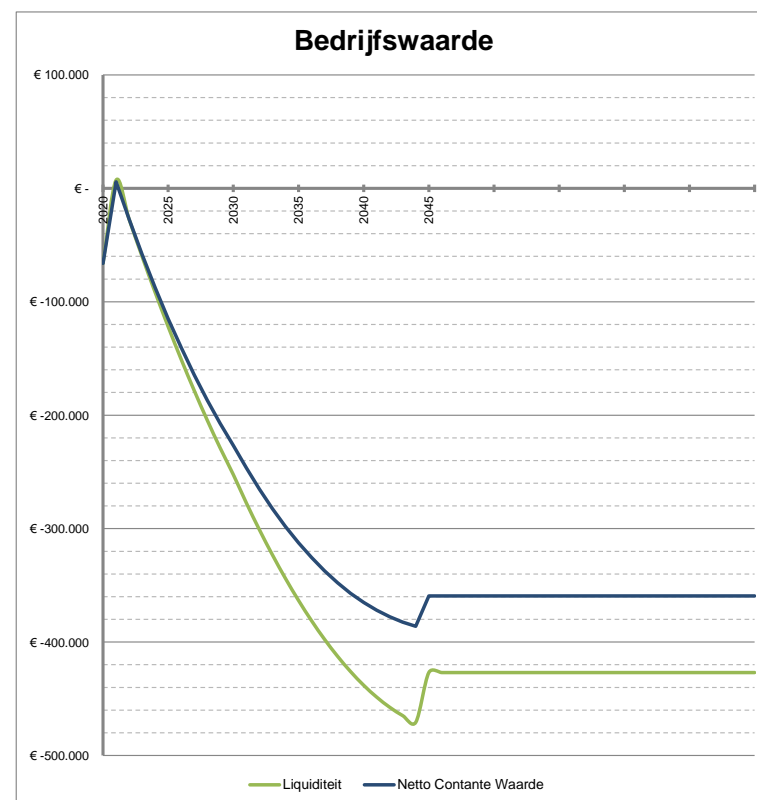
	Bedrag	Jaar
Huurinkomsten Dorpshuis	€ 11.949	2021
Huurinkomsten Berenhuis	€ 22.900	2021
Huurinkomsten Bolderburen	€ 13.300	2021
BTW Bouwdeel dorpshuis	€ 108.874	2021

Indices

Discontovoet (gemiddeld over de exploitatieperiode)	2,00%
Rente vreemd vermogen	1,50%
Inflatie (gemiddeld over exploitatieperiode)	2,00%
Huurprijsstijging (gemiddeld over exploitatieperiode)	2,00%
Exploitatiekostenstijging (gemiddeld over exploitatieperiode)	2,00%
Grondprijsstijging (gemiddeld over exploitatieperiode)	2,00%
Stijging rijksvergoeding (gemiddeld over exploitatieperiode)	2,00%
Leegstandspercentage (gemiddeld over exploitatieperiode)	2,00%
Correctiefactor huurprijs t.b.v. kostprijsdekkende huurberekening	N.V.T.

Resultaat

Voor financiering / activering		
Eindwaarde exploitatie (EW)	€	192.478-
Contante Waarde exploitatie (CW)	€	402.494-
Na financiering / activering		
Eindwaarde exploitatie (EW)	€	426.914-
Contante Waarde exploitatie (CW)	€	359.380-
Interne rentevoet (IRR)		

¹ de exploitatieperiode wordt berekend in hele jaren, startend in het jaar van de ingebruikname² investeringskosten gemaakt voorafgaand aan of gedurende het jaar van de ingebruikname³ NEW = Netto eindwaarde: het netto (reëel) resultaat van de exploitatie na verloop van de exploitatieperiode⁴ NCW = Netto contante waarde: de huidige waarde van het netto resultaat van de exploitatie na verloop van de exploitatieperiode

Basisgegevens

Project Haalbaarheidsonderzoek Huis van Gemonde
 Opdrachtgever Gemeente Sint-Michielsgestel
 Kenmerk 1901221306-BF
 Datum 22 januari 2019
 Samenstelling Team Sygma BV

Bedragen inclusief BTW

Cashflow na financiering

Jaar	Investeringskosten		Exploitatiekosten							Opbrengsten				Saldo			
	Bouwkosten	Subtotaal	Vaste lasten € 5,-/m2	Onderhoud buiten € 18,-/m2	Administratie € 3,50/m2	Leegstand	Subtotaal	Huurinkomsten Dorps huis	Huurinkomsten Berenhuis	Huurinkomsten Bolderburen	BTW Bouwdeel dorps huis	Subtotaal	Eindwaarde	Eindwaarde cumulatief	Contante waarde	Contante waarde cumulatief	
0 2020	€ -1.436.674	€ -1.436.674	€ -128.655	€ -463.159	€ -90.059	€ -53.856	€ -735.729	€ 406.148	€ 778.390	€ 452.078	€ 108.874	€ 1.745.489	€ -426.914		€ -359.380		
1 2021	€ -66.123	€ -66.123	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -66.123	€ -66.123	€ -66.123	€ -66.123	
2 2022	€ -65.402	€ -65.402	€ -4.017	€ -14.460	€ -2.812	€ -	€ -21.288	€ 12.680	€ 24.302	€ 14.114	€ 108.874	€ 159.970	€ 73.280	€ 7.157	€ 71.843	€ 5.720	
3 2023	€ -64.680	€ -64.680	€ -4.097	€ -14.749	€ -2.868	€ -	€ -21.714	€ 12.934	€ 24.788	€ 14.396	€ -	€ 52.118	€ -34.277	€ -27.120	€ -32.946	€ -27.226	
4 2024	€ -63.959	€ -63.959	€ -4.179	€ -15.044	€ -2.925	€ -	€ -22.148	€ 13.192	€ 25.283	€ 14.684	€ -	€ 53.160	€ -32.947	€ -60.067	€ -31.047	€ -58.273	
5 2025	€ -63.238	€ -63.238	€ -4.263	€ -15.345	€ -2.984	€ -	€ -22.591	€ 13.456	€ 25.789	€ 14.978	€ -	€ 54.223	€ -31.606	€ -91.673	€ -29.199	€ -87.472	
6 2026	€ -62.516	€ -62.516	€ -4.348	€ -15.652	€ -3.043	€ -	€ -23.043	€ 13.725	€ 26.305	€ 15.278	€ -	€ 55.308	€ -30.252	€ -121.925	€ -27.400	€ -114.872	
7 2027	€ -61.795	€ -61.795	€ -4.435	€ -15.965	€ -3.104	€ -	€ -23.504	€ 14.000	€ 26.831	€ 15.583	€ -	€ 56.414	€ -28.885	€ -150.810	€ -25.649	€ -140.521	
8 2028	€ -61.074	€ -61.074	€ -4.523	€ -16.284	€ -3.166	€ -	€ -23.974	€ 14.280	€ 27.368	€ 15.895	€ -	€ 57.542	€ -27.506	€ -178.316	€ -23.945	€ -164.466	
9 2029	€ -60.352	€ -60.352	€ -4.614	€ -16.610	€ -3.230	€ -	€ -24.454	€ 14.565	€ 27.915	€ 16.213	€ -	€ 58.693	€ -26.113	€ -204.428	€ -22.287	€ -186.753	
10 2030	€ -59.631	€ -59.631	€ -4.706	€ -16.942	€ -3.294	€ -	€ -24.943	€ 14.857	€ 28.473	€ 16.537	€ -	€ 59.867	€ -24.707	€ -229.135	€ -20.674	€ -207.427	
11 2031	€ -58.910	€ -58.910	€ -4.800	€ -17.281	€ -3.360	€ -	€ -25.442	€ 15.154	€ 29.043	€ 16.868	€ -	€ 61.064	€ -23.287	€ -252.422	€ -19.103	€ -226.530	
12 2032	€ -58.188	€ -58.188	€ -4.896	€ -17.627	€ -3.427	€ -3.114	€ -29.065	€ 15.457	€ 29.624	€ 17.205	€ -	€ 62.286	€ -24.967	€ -277.390	€ -20.080	€ -246.611	
13 2033	€ -57.467	€ -57.467	€ -4.994	€ -17.979	€ -3.496	€ -3.177	€ -29.646	€ 15.766	€ 30.216	€ 17.549	€ -	€ 63.531	€ -23.582	€ -300.971	€ -18.594	€ -265.205	
14 2034	€ -56.746	€ -56.746	€ -5.094	€ -18.339	€ -3.566	€ -3.240	€ -30.239	€ 16.081	€ 30.820	€ 17.900	€ -	€ 64.802	€ -22.183	€ -323.154	€ -17.148	€ -282.352	
15 2035	€ -56.024	€ -56.024	€ -5.196	€ -18.706	€ -3.637	€ -3.305	€ -30.844	€ 16.403	€ 31.437	€ 18.258	€ -	€ 66.098	€ -20.770	€ -343.924	€ -15.741	€ -298.094	
16 2036	€ -55.303	€ -55.303	€ -5.300	€ -19.080	€ -3.710	€ -3.371	€ -31.461	€ 16.731	€ 32.066	€ 18.623	€ -	€ 67.420	€ -19.344	€ -363.268	€ -14.373	€ -312.466	
17 2037	€ -54.582	€ -54.582	€ -5.406	€ -19.461	€ -3.784	€ -3.438	€ -32.090	€ 17.066	€ 32.707	€ 18.996	€ -	€ 68.768	€ -17.903	€ -381.171	€ -13.041	€ -325.508	
18 2038	€ -53.860	€ -53.860	€ -5.514	€ -19.851	€ -3.860	€ -3.507	€ -32.732	€ 17.407	€ 33.361	€ 19.376	€ -	€ 70.144	€ -16.448	€ -397.619	€ -11.747	€ -337.254	
19 2039	€ -53.139	€ -53.139	€ -5.624	€ -20.248	€ -3.937	€ -3.577	€ -33.386	€ 17.755	€ 34.028	€ 19.763	€ -	€ 71.547	€ -14.979	€ -412.598	€ -10.487	€ -347.742	
20 2040	€ -52.418	€ -52.418	€ -5.737	€ -20.652	€ -4.016	€ -3.649	€ -34.054	€ 18.110	€ 34.709	€ 20.158	€ -	€ 72.977	€ -13.494	€ -426.092	€ -9.263	€ -357.004	
21 2041	€ -51.696	€ -51.696	€ -5.852	€ -21.066	€ -4.096	€ -3.722	€ -34.735	€ 18.473	€ 35.403	€ 20.562	€ -	€ 74.437	€ -11.994	€ -438.086	€ -8.072	€ -365.076	
22 2042	€ -50.975	€ -50.975	€ -5.969	€ -21.487	€ -4.178	€ -3.796	€ -35.430	€ 18.842	€ 36.111	€ 20.973	€ -	€ 75.926	€ -10.479	€ -448.565	€ -6.914	€ -371.990	
23 2043	€ -50.254	€ -50.254	€ -6.088	€ -21.917	€ -4.262	€ -3.872	€ -36.138	€ 19.219	€ 36.833	€ 21.392	€ -	€ 77.444	€ -8.948	€ -457.512	€ -5.788	€ -377.777	
24 2044	€ -49.532	€ -49.532	€ -6.210	€ -22.355	€ -4.347	€ -3.950	€ -36.861	€ 19.603	€ 37.570	€ 21.820	€ -	€ 78.993	€ -7.400	€ -464.912	€ -4.693	€ -382.470	
25 2045	€ -48.811	€ -48.811	€ -6.334	€ -22.802	€ -4.434	€ -4.029	€ -37.598	€ 19.995	€ 38.321	€ 22.256	€ -	€ 80.573	€ -5.836	€ -470.748	€ -3.628	€ -386.099	
25 2045	€ -	€ -	€ -6.461	€ -23.258	€ -4.522	€ -4.109	€ -38.350	€ 20.395	€ 39.088	€ 22.702	€ -	€ 82.184	€ 43.834	€ -426.914	€ 26.718	€ -359.380	