

SECOND OPINION  
EXPLOITATIE DURPSHUUS  
VIERLINGSBEEK  
DORPSRAAD VIERLINGSBEEK

5 SEPTEMBER 2021



Aan

Dorpsraad Vierlingsbeek/Kerngroep Durpshuus

Van

Hospitality Group  
Nijverheidsweg-Noord 78  
Postbus 2186  
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs

Dick Leijen

Project

Second-opinion Exploitatiebegroting

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

002229/R210114.02/DL

Datum

5 september 2021

© 2021 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

## INHOUDSOPGAVE

|       |                                 |   |
|-------|---------------------------------|---|
| 1     | WERKWIJZE                       | 1 |
| 2     | SECOND-OPINION                  | 2 |
| <hr/> |                                 |   |
| 2.1   | De exploitatiebegroting         | 2 |
| 2.2   | De inkomsten                    | 3 |
| 2.3   | De directe exploitatiekosten    | 4 |
| 2.4   | De indirecte exploitatiekosten  | 4 |
| 2.5   | Het resultaat voor vaste lasten | 5 |
| 2.6   | De vaste lasten                 | 5 |
| 2.7   | De subsidies                    | 6 |
| 3     | CONCLUSIES                      | 7 |
| <hr/> |                                 |   |

## 1 WERKWIJZE

Op uw verzoek hebben wij de exploitatiebegroting voor het Durpshuus Vierlingsbeek beoordeeld (second-opinion). Als basis hebben wij de volgende documenten gebruikt:

- Haalbaarheidsonderzoek Multi Functionele Accommodatie (MFA) Vierlingsbeek van Laride, december 2020.
- Stichtingskostenraming Elemans van den Hork Architecten, 3 september 2021.
- De door u opgestelde exploitatiebegroting, waarbij wij de geconsolideerde begroting (eigendom en exploitatie) als vertrekpunt hebben genomen.

Wij hebben de volgende activiteiten uitgevoerd in het kader van de second-opinion:

- De verschillende inkomsten- en kostenposten zijn door ons heringedeeld, zodat uw begroting vergelijkbaar is met de exploitatieresultaten van dorpshuizen in ons referentiebestand.
- De exploitatiebegroting is vervolgens getoetst aan de hand van:
  - De exploitatieresultaten van min of meer vergelijkbare dorpshuizen (kengetallen).
  - De exploitatieresultaten van een vergelijkbare accommodatie die is gevestigd in een gerenoveerd kerkgebouw.
  - Enkele specifieke berekeningen die wij hebben gemaakt van een aantal grotere inkomsten- en kostenposten.

Ter inleiding nog het volgende: Hospitality Group is vanaf medio jaren '90 actief als adviesbureau op het gebied van maatschappelijk vastgoed (accommodaties voor cultuur, onderwijs, sport en welzijn). Vanaf dat moment vullen wij onze database consequent met gegevens over het aanbod, het gebruik en de exploitatieresultaten van wijkaccommodaties in Nederland. Mede op basis van die database kunnen wij onderbouwingen bieden voor de exploitatieresultaten van accommodaties, waarbij wij kengetallen produceren die zicht geven op inkomsten en uitgaven van individuele accommodaties en hoe die resultaten zich verhouden tot 'wat te doen gebruikelijk is' binnen vergelijkbare accommodaties.

## 2 SECOND-OPINION

### 2.1 DE EXPLOITATIEBEGROTING

Zoals vermeld hebben wij uw exploitatiebegroting heringedeeld, zodat de verschillende inkomsten- en kostenposten vergelijkbaar zijn met de data in onze benchmark. In de volgende tabel treft u de door ons heringedeelde begroting aan.

Tabel 1: Exploitatiebegroting Durpshuus Vierlingsbeek

|                                    | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inkomsten</b>                   | Vanaf 1 april    |                  |                  |                  |
| Verhuur verenigingen e.d.          | € 29.048         | € 39.502         | € 40.291         | € 41.095         |
| Omzet horeca                       | € 97.500         | € 153.000        | € 156.060        | € 159.181        |
| <b>Totaal baten</b>                | <b>€ 126.548</b> | <b>€ 192.502</b> | <b>€ 196.351</b> | <b>€ 200.276</b> |
| <b>Directe exploitatiekosten</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Inkoopwaarde omzet horeca          | € 39.000         | € 61.200         | € 62.420         | € 63.670         |
| Personeelskosten                   | € 47.298         | € 64.324         | € 65.611         | € 66.923         |
| Schoonmaakkosten                   | € 3.750          | € 5.100          | € 5.202          | € 5.306          |
| Beveiliging en alarmering          | € -              | € -              | € -              | € -              |
| <b>Subtotaal</b>                   | <b>€ 90.048</b>  | <b>€ 130.624</b> | <b>€ 133.233</b> | <b>€ 135.899</b> |
| <b>Indirecte exploitatiekosten</b> |                  |                  |                  |                  |
| Administratie- en algemene kosten  | € 3.934          | € 4.535          | € 4.624          | € 4.715          |
| Energiekosten                      | € 15.968         | € 21.716         | € 22.150         | € 22.593         |
| Klein onderhoud                    | € 1.875          | € 2.550          | € 2.600          | € 2.652          |
| Onvoorzienne kosten                | € 2.875          | € 3.060          | € 3.121          | € 3.183          |
| <b>Subtotaal</b>                   | <b>€ 24.652</b>  | <b>€ 31.861</b>  | <b>€ 32.495</b>  | <b>€ 33.143</b>  |
| <b>Vaste lasten</b>                |                  |                  |                  |                  |
| Verzekeringen                      | € 3.580          | € 3.881          | € 3.958          | € 4.038          |
| Gemeentelijke heffingen            | € 6.296          | € 7.634          | € 7.786          | € 7.941          |
| Kosten verwerving                  | € 2.912          | € 5.920          | € 6.439          | € 6.968          |
| Afschrijvingen inventaris          | € 1.500          | € 2.040          | € 2.081          | € 2.123          |
| Dotatie fonds groot onderhoud      | € 22.500         | € 30.000         | € 30.000         | € 30.000         |
| <b>Subtotaal</b>                   | <b>€ 36.788</b>  | <b>€ 49.475</b>  | <b>€ 50.264</b>  | <b>€ 51.070</b>  |
| <b>Exploitatieresultaat</b>        | <b>€ -24.940</b> | <b>€ -19.458</b> | <b>€ -19.641</b> | <b>€ -19.836</b> |

Ter dekking van het exploitatietekort is in de exploitatiebegroting ook nog rekening gehouden met enkele directe en indirecte subsidies. In de volgende tabel zijn die subsidies vermeld, inclusief het resultaat na subsidies.

Tabel 2: Subsidies en exploitatieresultaat Durpshuus Vierlingsbeek na subsidies.

|                               | 2023            | 2024            | 2025            | 2026            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Subsidies</b>              |                 |                 |                 |                 |
| Bijdrage gemeente onderhoud   | € 7.500         | € 10.000        | € 10.000        | € 10.000        |
| Compensatie eigenaarslasten   | € 6.755         | € 8.101         | € 8.262         | € 8.427         |
| Compensatie OZB gebruikers    | € 2.276         | € 2.322         | € 2.368         | € 2.415         |
| <b>Subtotaal</b>              | <b>€ 16.531</b> | <b>€ 20.423</b> | <b>€ 20.630</b> | <b>€ 20.842</b> |
| <b>Resultaat na subsidies</b> | <b>€ -8.409</b> | <b>€ 965</b>    | <b>€ 989</b>    | <b>€ 1.006</b>  |

Uit de tabel blijkt dat – na het aanloopjaar 2023, een klein positief resultaat wordt verwacht van ongeveer € 1.000,--.

## 2.2 DE INKOMSTEN

De exploitatie van het Durpshuus kent twee inkomstenbronnen, te weten de inkomsten uit zaalhuur aan verenigingen en andere instellingen en de horecainkomsten.

### ZAALHUUR

De inkomsten zaalhuur zijn vanaf 2024 begroot op circa € 40.000,-- per jaar. Ons oordeel over deze inkomsten is, dat sprake is van een 'voorzichtige' begroting. Die conclusie baseren wij op de volgende argumenten:

- Het Durpshuus zal een bruto-vloeroppervlak kennen van circa 1.850 m<sup>2</sup>. Als we de jaarlijkse huurinkomsten delen door dit aantal vierkante meters dan zal sprake zijn van circa € 21,-- huurinkomsten per m<sup>2</sup> vloeroppervlak per jaar. Dat is relatief laag. In min of meer vergelijkbare accommodaties bedragen de huurinkomsten per m<sup>2</sup> circa € 34,--.
- In het rapport van Laride is een overzicht gegeven van de te verwachten bezetting van het Durpshuus. Die bezetting kan de toets der kritiek goed doorstaan. Er zal dus geen sprake zijn van een te lage bezettingsgraad wat aanleiding zou kunnen geven voor relatief lage huurinkomsten.
- In dorpshuizen/gemeenschapshuizen in het zuiden van het land, bedraagt het tarief voor zaalhuur circa € 0,30 tot € 0,50 per m<sup>2</sup> per dagdeel. De tarieven die in het Durpshuus gaan gelden vallen binnen deze bandbreedte. Kortom, de tarieven zijn normaal en geven ook geen aanleiding om uit te gaan van relatief lage huurinkomsten.
- Er is een reële kans dat het Durpshuus meer gebruikers zal kennen dan waar in de exploitatiebegroting vanuit is gegaan.
- Op basis van de te verwachten bezetting en de tarieven is door ons een berekening gemaakt van de huurinkomsten. Die berekening leidt tot circa € 5.000,-- aan extra inkomsten zaalhuur.

Wij zijn van oordeel dat de huurinkomsten in de werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan in de exploitatiebegroting is weergegeven en adviseren de begroting aan te passen en uit te gaan van huurinkomsten die circa € 5.000,-- hoger zijn.

## HORECA INKOMSTEN

De horeca inkomsten zijn begroot op ruim € 153.000,-- (in 2024). Wij hebben geen opmerkingen over de horeca inkomsten omdat:

- De inkomsten, gerelateerd aan het oppervlak en de bezetting, als normaal kunnen worden gekwalificeerd. Vergelijkbare accommodaties behalen vergelijkbare horeca inkomsten.
- De begroting is vrijwel volledig gebaseerd op de werkelijke inkomsten in de accommodaties, waarvan de gebruikers naar het Durpshuus zullen verhuizen. Daarmee hebben de horeca inkomsten niet zozeer het karakter van een begroting, maar van een feitelijke situatie.

## 2.3 DE DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN

### INKOOPKOSTEN HORECA

De inkoopkosten horeca zijn begroot op 40% van de omzet. Anders gezegd, de bruto-marge bedraagt 60%. De inkoopkosten (althans als percentage van de omzet) zijn iets hoger dan wij normaal aantreffen in vergelijkbare accommodaties (het gemiddelde is 37%), maar niet zodanig dat bijstelling moet plaatsvinden. Er is conservatief begroot en de initiatiefnemers 'rekenen zich niet rijk'.

### PERSONEELSKOSTEN

In de begroting is uitgegaan van bijna € 65.000 aan personeelskosten in het jaar 2024. In de eerste plaats geldt dat het volkomen terecht is dat uitgegaan is van een bepaalde mate van inzet van betaalde krachten. Het is niet realistisch om te veronderstellen dat een accommodatie als het Durpshuus, volledig door middel van vrijwilligers kan worden beheerd en geëxploiteerd. De accommodatie is daarvoor eenvoudigweg te groot en het gebruik te omvangrijk.

Bij de personeelskosten moet direct worden opgemerkt dat deze kostenpost uitsluitend realistisch is als – naast een betaalde beheerder – ook vrijwilligers worden ingezet voor beheer en exploitatie (buffetwerkzaamheden, klaar zetten ruimtes, schoonmaak, et cetera). Gezien het draagvlak voor de plannen in het dorp Vierlingsbeek mag deze vrijwilligersinzet als realistisch worden gezien. In accommodaties in de omgeving (bijvoorbeeld MFA Oelbroeck) treffen we ook die combinatie van betaalde krachten en vrijwilligers aan.

### SCHOONMAAKKOSTEN

De schoonmaakkosten zijn realistisch als de schoonmaak wordt uitgevoerd door vrijwilligers. In dat geval bestaan de schoonmaakkosten uit benodigheden en de kosten voor vuilafvoer en volstaat het begrote bedrag.

### BEVEILIGING EN ALARMERING

In de exploitatiebegroting zijn nog geen kosten opgenomen voor beveiliging en alarmering (contract met beveiligingsbedrijf voor melding en alarmopvolging). Wij bevelen aan om € 3.000,-- in de begroting op te nemen.

## 2.4 DE INDIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN

### ADMINISTRATIE- EN ALGEMENE KOSTEN

Deze kostenpost is erg laag begroot. Normaliter treffen wij het drievoudige bedrag aan in accommodaties met deze omvang. Dergelijk lage administratie- en algemene kosten zijn uitsluitend mogelijk als:

- De administratieve werkzaamheden nagenoeg volledig door vrijwilligers worden uitgevoerd.
- De jaarrekening wordt opgesteld door een kantoor dat als 'sponsor' optreedt en daardoor zeer lage kosten in rekening brengt.

### ENERGIEKOSTEN

Ook de begroting van energiekosten beoordelen wij als laag. Gezien de omvang van het gebouw (oppervlak en volume), de ruime openstelling, de bezetting en de kenmerken van het gebouw (monument) achten wij de begroting niet realistisch. Uitgedrukt in energiekosten per m<sup>2</sup> gaat de begroting uit van € 11,75 aan

energiekosten per m<sup>2</sup> per jaar. In andere accommodaties liggen de kosten aanmerkelijk hoger. Ook in gerenoveerde kerkgebouwen die dienst doen als maatschappelijke accommodatie liggen de energiekosten hoger, zelfs als de modernste installatietechniek is toegepast. Wij adviseren de begroting van de energiekosten met € 8.500,-- te verhogen.

#### **KOSTEN KLEIN ONDERHOUD**

De kosten voor het kleine onderhoud beoordelen wij eveneens als te laag. Zelfs als wordt uitgegaan van een hoge mate van inzet door vrijwilligers is de begroting niet realistisch. De kosten voor klein onderhoud zullen voor een groot deel bestaan uit onderhoudscontracten voor de verschillende technische installaties. Normaliter bedragen de kosten voor het kleine onderhoud minimaal het drievoudige van het bedrag dat in de begroting is opgenomen. Wij adviseren de begroting voor deze kostenpost te verhogen met minstens € 4.250,--.

#### **SAMENGEVAT**

Samengevat geldt dat wij de begroting van de indirecte exploitatiekosten te laag vinden en adviseren om de energiekosten en de kosten voor groot onderhoud te verhogen.

### **2.5 HET RESULTAAT VOOR VASTE LASTEN**

In de exploitatiebegroting is uitgegaan van een resultaat voor vaste lasten van ruim € 30.000,-- positief (in 2024). Tot dusver zijn enkele voorstellen gedaan voor bijstelling van dit resultaat (hogere huurinkomsten € 5.000,--, hogere kosten voor beveiliging/alarmering € 3.000,--, hogere energiekosten € 8.500,-- en hogere kosten voor klein onderhoud € 4.250,--). Als deze voorstellen worden opgenomen in de exploitatiebegroting dan zal het resultaat voor vaste lasten circa € 19.000,-- bedragen. Om dat resultaat in perspectief te plaatsen, het volgende:

Dorpshuizen/gemeenschapshuizen in kleinere kernen 'onder de rivieren' zijn doorgaans in staat om de exploitatiekosten (directe en indirecte exploitatiekosten) te dekken met eigen inkomsten, maar niet meer dan dat. De dekkingsgraad (verhouding inkomsten versus directe en indirecte exploitatiekosten) bedraagt in vergelijkbare accommodaties doorgaans circa 100%. Na eventuele bijstelling van de begroting zou de dekkingsgraad van het Dorpshuus nog altijd 111% bedragen. Dat is een uitstekend exploitatieresultaat dat de toets der kritiek goed kan doorstaan. De exploitatie biedt zelfs nog mogelijkheden om een deel van de vaste lasten te dekken.

### **2.6 DE VASTE LASTEN**

#### **VERZEKERINGEN, HEFFINGEN EN KOSTEN VERWERVING**

Over deze kostenposten hebben wij geen opmerkingen. De kosten zijn gebaseerd op werkelijke cijfers (gemeentelijke heffingsgrondslagen, koopprijs).

#### **AFSCHRIJVING INVENTARIS**

Deze kostenpost achten wij uitsluitend realistisch als de inventaris geheel of grotendeels kan worden verkregen door middel van subsidies.

#### **DOTATIE VOORZIENING GROOT ONDERHOUD**

Op basis van de stichtingskostenraming van Elemans van den Hork Architecten hebben wij een begroting gemaakt van de noodzakelijke dotatie groot onderhoud. Daarbij zijn de volgende reserveringen door ons aangehouden:

- Bouwkundig: 1,5% per jaar van de investering.
- Installaties: 1,75% per jaar van de investering.
- Vaste inrichting: 3% per jaar van de investering.

Op basis van deze berekening beoordelen wij de dotatie groot onderhoud als te laag. Wij adviseren de dotatie met € 4.000,-- per jaar te verhogen.



## **2.7 DE SUBSIDIES**

In de begroting is uitgegaan van relatief bescheiden subsidie-inkomsten. De belangrijkste subsidie-inkomsten zijn gemeentelijke subsidies voor groot onderhoud en eigenaarslasten. Daarover het volgende:

- Het is in Nederland te doen gebruikelijk dat de gemeente de volledige eigenaarslasten (kapitaallasten, voorziening groot onderhoud en eigenaarsdeel van verzekeringen, belastingen en heffingen) voor dorpshuizen en gemeenschapshuizen voor haar rekening neemt.
- Het accommodatiebeleid van de gemeente Boxmeer gaat ook uit van deze verdeling. De gemeente neemt de eigenaarslasten voor haar rekening, de gebruiker de exploitatielasten.

In dat kader zijn aanmerkelijk hogere subsidies, en dan vooral voor het groot onderhoud, te rechtvaardigen. De dotatie groot onderhoud zou € 34.000,-- per jaar moeten bedragen. Dat staat in schril contrast tot de begrote subsidie voor groot onderhoud van € 10.000,--. Het is ook te rechtvaardigen dat de gemeente het eigenaarsdeel van verzekeringen, belastingen en heffingen subsidieert.

### 3 CONCLUSIES

In de volgende tabel treft u onze voorstellen voor bijstelling van de begroting nogmaals aan, alsmede de bijgestelde begroting als onze voorstellen worden overgenomen.

Tabel 3: Voorstellen voor bijstelling begroting.

|                                    | 2024             | Bijstelling | 2024 bijgesteld  |
|------------------------------------|------------------|-------------|------------------|
| <b>Baten</b>                       |                  |             |                  |
| Verhuur verenigingen e.d.          | € 39.502         | € 5.000     | € 44.502         |
| Omzet horeca                       | € 153.000        |             | € 153.000        |
| <b>Totaal baten</b>                | <b>€ 192.502</b> |             | <b>€ 197.502</b> |
| <b>Directe exploitatiekosten</b>   |                  |             |                  |
| Inkoopwaarde omzet horeca          | € 61.200         |             | € 61.200         |
| Personeelskosten                   | € 64.324         |             | € 64.324         |
| Schoonmaakkosten                   | € 5.100          |             | € 5.100          |
| Beveiliging en alarmering          | € -              | € 3.000     | € 3.000          |
| <b>Subtotaal</b>                   | <b>€ 130.624</b> |             | <b>€ 133.624</b> |
| <b>Indirecte exploitatiekosten</b> |                  |             |                  |
| Administratie- en algemene kosten  | € 4.535          |             | € 4.535          |
| Energiekosten                      | € 21.716         | € 8.500     | € 30.216         |
| Klein onderhoud                    | € 2.550          | € 4.250     | € 6.800          |
| Onvoorziene kosten                 | € 3.060          |             | € 3.060          |
| <b>Subtotaal</b>                   | <b>€ 31.861</b>  |             | <b>€ 44.611</b>  |
| <b>Resultaat voor vaste lasten</b> | <b>€ 30.017</b>  |             | <b>€ 19.267</b>  |
| <b>Vaste lasten</b>                |                  |             |                  |
| Verzekeringen                      | € 3.881          |             | € 3.881          |
| Gemeentelijke heffingen            | € 7.634          |             | € 7.634          |
| Kosten verwerving                  | € 5.920          |             | € 5.920          |
| Afschrijvingen inventaris          | € 2.040          |             | € 2.040          |
| Dotatie fonds groot onderhoud      | € 30.000         | € 4.000     | € 34.000         |
| <b>Subtotaal</b>                   | <b>€ 49.475</b>  |             | <b>€ 53.475</b>  |
| <b>Exploitatieresultaat</b>        | <b>€ -19.458</b> |             | <b>€ -34.208</b> |

Tabel 4: Voorstellen voor bijstelling subsidie.

|                             | 2024     |               | Bijstelling |        | 2024 bijgesteld |               |
|-----------------------------|----------|---------------|-------------|--------|-----------------|---------------|
| <b>Subsidies</b>            |          |               |             |        |                 |               |
| Bijdrage gemeente onderhoud | €        | 10.000        | €           | 24.000 | €               | 34.000        |
| Compensatie eigenaarslasten | €        | 8.101         |             |        | €               | 8.101         |
| Onttrekking obligatielening | €        | -             |             |        | €               | -             |
| Compensatie OZB gebruikers  | €        | 2.322         |             |        | €               | 2.322         |
| <b>Subtotaal</b>            | <b>€</b> | <b>20.423</b> |             |        | <b>€</b>        | <b>44.423</b> |
| <b>Resultaat</b>            | <b>€</b> | <b>965</b>    |             |        | <b>€</b>        | <b>10.215</b> |

### FISCAAL

De exploitatiebegroting en de onderliggende stichtingskostenraming gaan uit van een btw onbelaste exploitatie (met uitzondering van de horeca). Dat heeft tot gevolg dat de btw op de investeringen niet kan worden teruggevorderd (met uitzondering van investeringen voor de horeca). Datzelfde geldt ook voor de btw op exploitatiekosten.

Gegeven de opzet van de accommodatie en de wijze waarop deze beheerd en geëxploiteerd zal worden, zien wij reële mogelijkheden om te komen tot een (grotendeels) btw-belaste exploitatie. Dat zou kunnen door toepassing van 'verhuur-plus'. Bij 'verhuur-plus' gaat de verhuur van een ruimte gepaard met aanvullende dienstverlening (ruimte klaar zetten, ruimte na gebruik opruimen, audio visuele hulpmiddelen, toezicht, schoonmaak, etc.). In dat geval is er sprake van een btw-belaste prestatie. Dat zou tot gevolg hebben dat de btw op de investeringen (grotendeels) kan worden teruggevorderd. Voor de exploitatie heeft 'verhuur-plus' overigens negatieve gevolgen. De btw op de exploitatiekosten kan weliswaar worden teruggevorderd, echter op de zaalhuur zal btw afgedragen moeten worden.

Wij adviseren u om een gespecialiseerde fiscalist in te schakelen om de (on)mogelijkheden van 'verhuur-plus' nader te onderzoeken en het overleg met de Belastingdienst te voeren.