

Presentatie

Onderzoek beheer en exploitatie: De Pracht, 't Hazzo en Hoeveland

Opdrachtgever
Gemeente Waalre

Referentienummer

Datum
11 juni 2019

Samenstelling
Onno Damen
Michel de Boer

Agenda

- Korte introductie (wethouder)
- Huidige situatie beheer & exploitatie
- Hoofdvormen beheer & exploitatie
- Toetsing & beoordeling
 - Inhoudelijk
 - Financieel
- Conclusie & aanbevelingen



Huidige situatie

Opstallen	Eigendom	Beheer en Exploitatie
Sporthal de Pracht	Gemeente	Sporthalbeheer Waalre
Sporthal 't Hazzo	Gemeente	Sporthalbeheer Waalre
Sporthal Hoeveland	Gemeente	VOF 'Sporthal Hoeveland/INDOOR Soccer Waalre'



Technisch beheer:	Gemeente
Facilitair & Programmabeheer:	Exploitant
Gemeente ↔ Exploitant:	Huurovereenkomsten
Exploitant ↔ Gebruikers:	Gebruikersovereenkomsten



ADVISEURS

Huidige kosten

EXPLOITATIE TOTAAL		
Varianten		Huidig
INKOMSTEN		
De Pracht		€ 37.000
† Hazzo		€ 120.800
Hoeland		€ 49.400
SUBTOTAAL		€ 207.200
De Pracht		
inkomsten		€ 37.000
uitgaven		€ 202.600
Bruto resultaat		-€ 72.400
Hoeland		
inkomsten		€ 49.400
uitgaven		€ 86.900
Bruto resultaat		-€ 37.500
† Hazzo		
inkomsten		€ 120.800
uitgaven		€ 193.100
Bruto resultaat		-€ 72.300
Totaal accommodaties		
inkomsten		€ 207.200
uitgaven		€ 482.600
Bruto resultaat		-€ 275.400

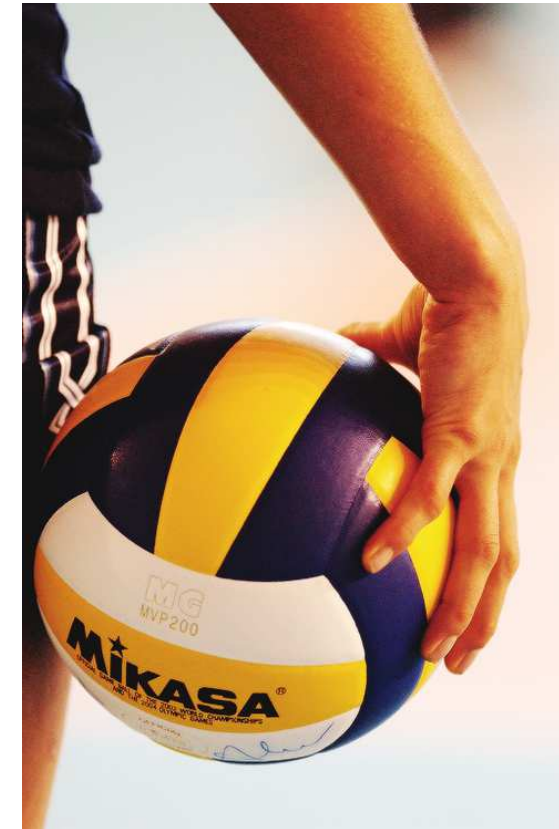
Hoofdvormen beheer & exploitatie

Drie vormen:

- I de gemeente is verantwoordelijk voor de exploitatie;
- II een beheerorganisatie met beroepskrachten is verantwoordelijk;
- III een beheerorganisatie met alleen vrijwilligers is verantwoordelijk.

Uitwerking onderzoek op basis van **4 varianten**:

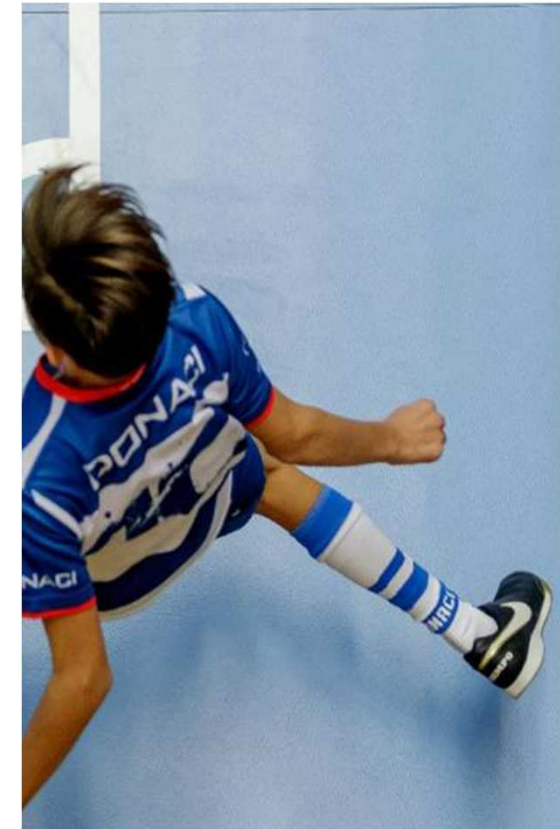
- I Gemeentelijk beheer
- II Commerciële exploitatie (landelijk)
- III Commerciële exploitatie (lokaal)
- IV Stichting/coöperatie



Toetsing Beheer & Exploitatie (inhoudelijk)

I **Beoordelingsmatrix** (op basis van verschillende toetsingscriteria)

- Meest gunstige variant: Lokale commerciële exploitatie
Lokaal ondernemerschap is geborgd
Sprake van maatschappelijk en commercieel ondernemerschap
- Minst gunstige variant: Gemeentelijk beheer
Doorgaans ontbreken van ondernemerschap, kennis & expertise
Kerntakendiscussie: is het een gemeentelijke taak?



Toetsing Beheer & Exploitatie (inhoudelijk)

II Beoordeling door gebruikers

Huidige situatie

- Goede verstandhouding met huidige ondernemer
- Waardering op facilitair beheer & communicatie (korte lijnen)

Toekomstige situatie

- Huidige vorm van beheer & exploitatie: graag behouden
- Stichting/coöperatie: organisatorisch onhaalbaar (onvoldoende vrijwilligers)
- Gemeentelijk beheer: niet wenselijk gezien eerdere ervaringen
- Commerciële exploitant (landelijk) niet wenselijk o.a. door ontbreken lokale binding

EXPLOITATIE TOTAAL (RAMING)								
Varianten		Gemeente (I)		Lokale comm. Partij (II)		Landelijke comm. Partij (III)		Stichting / coöperatie (IV)
INKOMSTEN								
De Pracht		€ 37.000		€ 41.000		€ 39.000		€ 37.000
† Hazzo		€ 122.500		€ 126.500		€ 124.500		€ 122.500
Hoeland		€ 57.500		€ 61.500		€ 59.500		€ 57.500
SUBTOTAAL		€ 217.000		€ 229.000		€ 223.000		€ 217.000
De Pracht								
inkomsten		€ 37.000		€ 41.000		€ 39.000		€ 37.000
uitgaven		€ 202.600		€ 226.100		€ 226.100		€ 193.600
Bruto resultaat		-€ 165.600		€ -185.100		€ -187.100		€ -156.600
Hoeland								
inkomsten		€ 57.500		€ 61.500		€ 59.500		€ 57.500
uitgaven		€ 147.800		€ 154.800		€ 154.800		€ 141.300
Bruto resultaat		-€ 90.300		€ -93.300		€ -95.300		€ -83.800
† Hazzo								
inkomsten		€ 122.500		€ 126.500		€ 124.500		€ 122.500
uitgaven		€ 329.500		€ 353.100		€ 353.100		€ 326.700
Bruto resultaat		-€ 207.000		€ -226.600		€ -228.600		€ -204.200
Totaal accommodaties								
inkomsten		€ 217.000		€ 229.000		€ 223.000		€ 217.000
uitgaven		€ 679.900		€ 734.000		€ 734.000		€ 661.600
Bruto resultaat		-€ 462.900		€ -505.000		€ -511.000		€ -444.600

Voorbeeld exploitatie 't Hazzo

Bezetting 't Hazzo				
wie	dag	tijdvak	uur per week	uur per jaar
badminton	maandag	8.30-9.30	1	40
	maandag	19.00-21.30	2,5	100
	dinsdag	18.00-19.00	1	40
	vrijdag	19.00-21.00	2	80
volleybal	dinsdag	19.00-21.00	2	80
	woensdag	21.00-22.30	1,5	60
	donderdag	19.30-21.00	1,5	60
senioren gym	woensdag	9.00-10.30	1,5	60
handbal	woensdag	18.30-21.00	2,5	100
	zaterdag	10.00-11.30	1,5	60
hockey	donderdag	21.00-22.30	1,5	60
	zaterdag	12.00-15.00	3	120
	zondag	10.00-13.00	3	120
seniorenbond			12	480
				1.460
onderwijs			35	1.400
 totaal				 2.860

Sporthal 't Hazzo			
exploitant	inclusief btw		
omschrijving	bedrag	toelichting	
INKOMSTEN			
huurinkomsten exploitant			
klokuurvergoeding onderwijs	€ 17.417	Totale vergoeding € 52.250 voor 3 sporthallen	
huurvergoeding v verenigingen:			
huurvergoeding badminton	€ 13.013		
huurvergoeding volleybal	€ 10.010		
huurvergoeding senioren gym	€ 3.003		
huurvergoeding handbal	€ 8.008		
huurvergoeding hockey	€ 15.015		
huurvergoeding seniorenbond	€ 0		
incidentele verhuur / ingebruikgeving	€ 1		NB: symbolische bedrag van € 1,= ingevuld; PM-post
horeca-inkomsten	€ 1		Als constante aangehouden; bedrag van € 1,= ingevuld
subtotaal inkomsten	€ 66.468		
UITGAVEN			
huuruitgaven			
huurvergoeding aan gemeente	€ 6.000	50% van jaarlijkse huurvergoeding voor De Pracht en 't Hazzo	
Overige uitgaven	€ 1	Onbekend: PM-post met symbolisch bedrag € 1,=	
subtotaal uitgaven	€ 6.001		
bruto resultaat	€ 60.467		

Voorbeeld exploitatie 't Hazzo

ADVISEURS

't Hazzo				
Varianten	Gemeente (I)	Lokale comm. partij (II)	Landelijke comm. partij (III)	Stichting / coöperatie (IV)
INKOMSTEN				
Huisvesting				
Exploitatievergoeding gemeente	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Klokurenvergoeding	€ 17.417	€ 17.417	€ 17.417	€ 17.417
Huurinkomsten				
Incidentele verhuur	€ 1.000	€ 5.000	€ 3.000	€ 1.000
Vaste verhuur gebruikers (niet commercieel)	€ 49.050	€ 49.050	€ 49.050	€ 49.050
Vaste verhuur gebruikers (commercieel)	€ 54.983	€ 54.983	€ 54.983	€ 54.983
Inkomsten automaten	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1
Inkomsten horeca	PM	PM	PM	PM
subtotaal	€ 122.500	€ 126.500	€ 124.500	€ 122.500
UITGAVEN				
Eigenaarlasten				
Kapitaallasten (huidig)				
Kapitaallasten (aanpassing en ontmoetingsruimte)	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000
Kapitaallasten (commerciële functie; uitbreiding 400 m²)	€ 59.583	€ 59.583	€ 59.583	€ 59.583
Groot onderhoud	€ 105.270	€ 105.270	€ 105.270	€ 105.270
OZB-eigenaar	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
Administratie en verzekeringen	€ 5.800	€ 5.800	€ 5.800	€ 5.800
Gebruikerslasten				
Schoonmaak	€ 63.162	€ 63.162	€ 63.162	€ 63.162
Energie	€ 10.527	€ 10.527	€ 10.527	€ 10.527
Klein onderhoud	€ 10.527	€ 10.527	€ 10.527	€ 10.527
Overig	€ 5.800	€ 5.800	€ 5.800	€ 5.800
Toestellen	nacalculatie	nacalculatie	nacalculatie	nacalculatie
Beheer, exploitatie en administratie	€ 9.843	€ 36.400	€ 36.400	€ 10.000
Toegangscontrolesysteem	€ 1.815			
Huur vending automaten	€ 1.200			
Huurlasten				
Subtotaal	€ 329.500	€ 353.100	€ 353.100	€ 326.700
Bruto resultaat				
	-€ 207.000	-€ 226.600	-€ 228.600	-€ 204.200

Conclusies & aanbevelingen

- Lokale commerciële exploitatie heeft voorkeur
- Stichting/coöperatie heeft in *financiële zin* voorkeur, maar is onrealistisch
- Exploitatiever verschillen tussen varianten relatief klein
- Verschillen zitten vooral in beheerkosten en genereren inkomsten uit verhuur & activiteiten
- Ruimere kaders bieden om commercieel ondernemen verder te ontplooiën
- Commerciële uitbreiding 't Hazzo niet aan te bevelen (vraag of het realistisch is)

Advies: In blijven zetten op lokale commerciële exploitatie

