

Memo

Datum 28 mei 2018
Project Polfermolen
Onderwerp **Exploitatie second opinion**
Aan Gemeente Valkenburg
Ter attentie van Bart Mennens
Van Lester Agten
Kopie aan Nvt
Onze referentie **PRJNUMMER/REFCODE/INI_AUTEUR/INI_SEC**
Bijlage(n) **Aantal**

01 INLEIDING

Voor De Polfermolen in Valkenburg a/d Geul is in 2016 door Hospitality Consultants een studie uitgevoerd voor een toekomstige beheer- en exploitatieopzet. Aan Brink is gevraagd om de jaarcijfers 2017 (en 2016) per functie aan te vullen op basis van de opzet van Hospitality Consultants en op basis van de opzet van de afdeling Financiën van gemeente Valkenburg a/d Geul. Het belangrijkste verschil tussen beide methoden is dat Hospitality Consultants een verdeelsleutel voor de functies op basis van het gemiddelde van twee variabelen gebruikt, namelijk (1) oppervlakte en (2) bezoeken. De afdeling Financiën verdeelt de inkomsten en gemaakte kosten in het boekjaar over de verschillende functies, waardoor de inkomsten en uitgaven per functie van "onderaf" worden gevuld.

Brink heeft beide methoden gemodelleerd en aangevuld met de cijfers 2017. Hieronder lichten wij onze bevindingen toe.

02 BEVINDINGEN

Onze bevindingen zijn hieronder opgesomd:

- Het toerekenen van de opbrengsten en kosten naar functies is niet altijd 1-op-1 te doen. Voor wat betreft de opbrengsten worden de baten wel geboekt waar ze thuishoren. Aan de kostenkant zijn de meeste lasten wel goed te verdelen, maar blijft een deel moeilijker te verdelen aangezien het algemene kosten zijn voor de gehele exploitatie van De Polfermolen.
- Tussen de methoden van Hospitality en afdeling Financiën zit het grote verschil dat bij Hospitality een verdeelsleutel op functies is gemaakt, terwijl afdeling Financiën van onderaf de kosten en opbrengsten verdelen over de functies.
- Door de verschillende methoden is een representatief vergelijk tussen de modellen niet altijd goed te maken. Veranderingen in zowel kosten als opbrengsten tussen jaren en tussen de functies hebben effect op de verdeelsleutel (door Hospitality) op functieniveau. Om een

representatievere verdeelsleutel te maken is een verdeling over meerdere jaren nodig om trends te signaleren en die te verwerken/corrigeren op de verdeelsleutel.

- Indien we een verdiepingsslag maken per functie vallen enkele zaken op. Per functie behandelen we de grote verschillen. Eerst tussen de jaren (2014 vs 2017) en vervolgens tussen beide methoden.
- De functie Fitness laat dalende opbrengsten zien over de jaren heen. Het kostenniveau daalt mee, maar procentueel minder hard dan de daling van de opbrengsten. Hierdoor neemt de gemeentelijke bijdrage om de exploitatie sluitend te maken toe. In de verdeelsleutel van Hospitality Consultants is de percentage voor Fitness beduidend lager dan die in werkelijkheid is. Hierdoor wordt de opbrengst voor een kleiner deel toegerekend aan fitness dan werkelijk zou moeten. Binnen de verschillende kostensoorten valt op dat er een verschuiving is van inhuur naar vaste formatie. Hierdoor stijgen de vaste personeelskosten en dalen de overige personeelskosten. De lagere huurkosten zorgen voor een dalende kostenniveau.
- De functie Zwembad laat een sterk dalende opbrengst zien in de loop der jaren. Ook hier geldt dat de kosten dalen, maar minder hard dan de procentuele daling van de opbrengsten. De bijdragen vanuit de gemeente neemt licht toe. Ook valt de verschuiving op van inhuurkosten naar vaste personeelslasten. Deze verschuiving wordt zichtbaar in de verdeelsleutel. Met name valt op dat de energielasten sterk zijn gedaald en dat is de verklaring waarom de exploitatiekosten dalen.
- De functie Sporthal laat stijgende opbrengsten zien over de jaren heen. Daarentegen stijgen de kosten ook en navenant sterker dan de stijging van de opbrengsten. Hierdoor neemt de gemeentelijke bijdrage ook toe. Met name de sterk gestegen energielasten vallen hier op.
- Tot slot de functie Zalen. Over de jaren heen blijven de opbrengsten stabiel, terwijl de kosten een dalende lijn laten zien. De dalende kosten zitten vooral binnen de exploitatiekosten, waarbij de dalende schoonmaakkosten en huurlasten deels worden opgeheven door de stijgende energielasten. Per saldo een dalende kostenniveau, waardoor de gemeentelijke bijdrage daalt.

03 CONCLUSIE

Het tot op detailniveau opstellen van exploitatieoverzichten per functie binnen een multifunctioneel gebouw is en blijft lastig. Veelal kan merendeel van de inkomsten en uitgaven goed verdeeld worden, maar een scherpe demarcatie van enkele elementen is er vaak niet.

Wij zijn van mening dat beide methoden in essentie niet goed of fout zijn. Het geniet onze voorkeur om exploitaties van onderaf aan op te bouwen, waardoor met name aan de kostenkant de onderbouwing van de getallen krachtiger is.

Van daaruit redenerend hebben wij een overzicht gemaakt waarin de exploitatie van de verschillende functies zijn weergegeven. De verdeling van de gemeentelijke exploitatiebijdrage is daarover verdeeld. Naar onze mening een realistische bijdragen.