

Gemeente Waalre

Rapportage inzake quick scan
op business plan
Het Klooster van Lumens Buurtruimten



Ernst & Young Accountants LLP
Prof.Dr.Dorgelolaan 14
5613 AM Eindhoven, Netherlands
Postbus 455
5600 AL Eindhoven, Netherlands

Tel: +31 88 407 10 00
Fax: +31 88 407 48 01
ey.com

STRIKT VERTROUWELIJK

Gemeente Waalre
T.a.v. de heer Ing. H.J.M. Dings
Postbus 10.000
5580 GA WAALRE

Eindhoven, 28 januari 2016

DZIS-A6KEGL/kvs

Project Het Klooster

Geachte heer Dings,

Ingevolge uw opdracht hebben wij, behoudens zoals hierna vermeld, de werkzaamheden inzake de quick scan ten aanzien van de business case Het Klooster van Lumens Buurtruimten uit Eindhoven voor gemeente Waalre, uitgevoerd zoals vermeld in onze opdrachtbevestiging van 12 januari 2016 (hierna: de opdrachtbevestiging). De uitkomsten van onze quick scan dienen mede ter ondersteuning van het inzicht in de financiële risico's die gemeente Waalre loopt ten aanzien van overdracht van beheer en exploitatie van Het Klooster.

Reikwijdte en aard van de werkzaamheden

De reikwijdte en aard van de werkzaamheden, waaronder de voorwaarden en beperkingen, zijn vermeld in onze opdrachtbevestiging. De door ons uit te voeren werkzaamheden zijn inventariserend en analyserend van aard en zijn gericht op de aan ons verstrekte gegevens, informatie en verklaringen. Onze werkzaamheden strekken zich niet uit tot een onderzoek naar de getrouwheid van de aan ons verstrekte informatie.

Hoewel gegevens aanwezig kunnen zijn ter onderbouwing van de veronderstellingen waarop de toekomstgerichte (financiële) informatie is gebaseerd, zijn dergelijke gegevens in het algemeen eveneens toekomstgericht en derhalve subjectief van aard. Wij zijn daarom niet in staat een oordeel uit te spreken of de uitkomsten zoals weergegeven in de toekomstgerichte (financiële) informatie daadwerkelijk behaald zullen worden.

De juridische en fiscale aspecten, anders dan omschreven in de opdrachtbevestiging, hebben geen onderdeel uitgemaakt van onze werkzaamheden.



Ernst & Young Accountants LLP is een limited liability partnership opgericht naar het recht van Engeland en Wales en geregistreerd bij Companies House onder registratienummer OC335594. In relatie tot Ernst & Young Accountants LLP wordt de term partner gebruikt voor een (vertegenwoordiger van een) vennoot van Ernst & Young Accountants LLP. Ernst & Young Accountants LLP is statutair gevestigd te 6 More London Place, London, SE1 2DA, Verenigd Koninkrijk, heeft haar hoofdvestiging aan Boompjes 258, 3011 XZ Rotterdam, Nederland en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24432944. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

Aanpak van ons onderzoek

De uitkomsten van ons onderzoek zijn gebaseerd op de verkregen informatie van de business controller en accountmanager van Lumens Buurtruimten en de door ons daarop toegepaste analyses. Wij hebben geen toegang tot de volledige financiële administratie van Lumens Buurtruimten. Het is mogelijk dat ons niet alle van belang zijnde informatie over Lumens Buurtruimten en de exploitatie van Het Klooster ter beschikking is gesteld of door middel van dit onderzoek is verkregen. Onze werkzaamheden betroffen geen onderzoek naar de getrouwheid en volledigheid van de opgeleverde informatie. Als zodanig is door ons geen accountantscontrole toegepast, noch een beoordelingsopdracht uitgevoerd.

Ons rapport

Ons rapport bevat een samenvatting van onze voornaamste bevindingen met inbegrip van verwijzingen naar de onderliggende analyse die onder de overeengekomen reikwijdte en aard van de werkzaamheden vallen en bestaat uit de volgende onderdelen:

- ▶ analyse van de kwaliteit en haalbaarheid van de exploitatiebegroting 2016 - 2025 door het toetsen van de aannames, onzekerheidsmarges en onderbouwing van de diverse posten;
- ▶ analyse van de exploitatiebegroting in vergelijking met referenties;
- ▶ waar mogelijk leggen we aansluitingen met bekende bedragen (zoals huurkosten);
- ▶ op basis van de bevindingen en onze eigen expertise van de branche brengen we in beeld welke posten een bepaalde onzekerheidsmarge kennen.

Deze onderdelen belichten verschillende aspecten van de overeengekomen werkzaamheden. Voor een goed begrip van onze bevindingen dient het gehele rapport te worden gelezen.

Titels en koppen die in dit rapport voorkomen, fungeren slechts als aanduiding van de betreffende paragraaf en dienen in samenhang met de rest van de paragraaf te worden gelezen. Deze zijn niet bedoeld als aanbeveling, conclusie of bevinding.

Wij hebben onze werkzaamheden op 12 januari 2016 aangevangen en op 28 januari 2016 afgerond. Met gebeurtenissen of omstandigheden die zich na laatstgenoemde datum hebben voorgedaan, wordt in dit rapport dan ook geen rekening gehouden.

Verklaringen van het management

Op 25 januari 2016 hebben wij ons conceptrapport ter beoordeling voorgelegd aan de heer Dings van gemeente Waalre teneinde na te gaan of onze rapportage geen feitelijke onjuistheden bevat. Het op 26 januari 2016 ontvangen commentaar hebben wij in onze rapportage verwerkt.

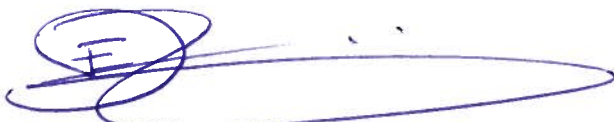
Doel van het rapport en beperkingen in het gebruik

Het rapport is ingevolge de specifieke opdracht van gemeente Waalre opgesteld uitsluitend ter ondersteuning van de besluitvorming van gemeente Waalre over de toekomstperspectieven en de haalbaarheid van business case Het Klooster die door Lumens Buurtruimten aan gemeente Waalre is aangeboden. Het dient voor geen enkel ander doel te worden gebruikt en er dient voor geen enkel ander doel op te worden gesteund.

Behoudens voor zover vermeld in de opdrachtbevestiging en de daarbij gevoegde algemene voorwaarden mag het rapport zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming niet richting derden worden aangehaald, mag er niet richting derden naar worden verwezen en mag het niet aan derden worden getoond. Indien u voornemens bent deze rapportage in te brengen in een zakelijk geschil, verzoeken wij u vooraf hiervoor onze toestemming te vragen.

Wij dragen geen verantwoordelijkheid, noch aanvaarden wij deze, en zijn niet aansprakelijk tegenover derden ("ongeautoriseerde personen"), niet zijnde onze cliënt of enige partij met wie wij een instemmingsverklaring overeen zijn gekomen. Indien ongeautoriseerde personen verkiezen op enig gedeelte van de inhoud van dit rapport te steunen, doen zij dit op eigen risico.

Hoogachtend,
Ernst & Young Accountants LLP



drs. D.E. Zijlmans RA



Inhoudsopgave

Inleiding	6
Huurvoorwaarden van gemeente Waalre	7
Analyse business case Lumens Buurruimten	9
Analyse exploitatiebegroting 2016-2015	11
Toelichting en analyse van de begroting	14
Samenvatting en bevindingen	21

Inleiding

Historie

- ▶ Gemeenschapshuis Het Klooster is in 1911 gebouwd, bevat in het geheel 2.400 m² en is een Rijksmonument.
- ▶ Het Klooster is sinds 1973 een ontmoetingscentrum en vervult het een sociaal-maatschappelijke functie.
- ▶ Er maken 90 verenigingen gebruik van Het Klooster en er zijn gemiddeld meer dan 1.000 bezoekers per week.

Aanleiding

- ▶ De gemeenteraad heeft besloten dat zij gemeenschapshuis Het Klooster na 2018 wil verkopen, tenzij een externe partij een businessplan kan opstellen dat voldoet aan de door de gemeente gestelde (financiële) voorwaarden.
- ▶ Er is één partij die een business case heeft ingediend: Lumens Buurruimten.
- ▶ EY voert een onafhankelijk analyse uit ten aanzien van de kwaliteit en haalbaarheid van de exploitatiebegroting voor Het Klooster van Lumens Buurruimten.

Huurvoorwaarden van gemeente Waalre

Belangrijkste toetsingscriteria voor het business plan

- ▶ Alle gemeentelijke kosten ter zake van het eigendom worden gedekt door de huuropbrengst à € 139.000 per jaar (afgerond).

Gemeentelijke kosten per jaar	€
Constante huurlasten op basis van annuïtaire afschrijving	67.500
Risico-opslag	7.500
Groot onderhoud	54.938
Overige eigenaarslasten	8.700
Totaal	138.836

Dit kostenoverzicht is opgesteld door gemeente Waalre

- ▶ Lopende contracten met huidige gebruikers van Het Klooster moeten voortgezet worden. De huuropbrengst kan worden meegenomen in de business case.
- ▶ De gemeente gaat in beginsel uit van een looptijd van het huurcontract van 2016 tot en met 2019.
- ▶ De kosten voor "dagelijks onderhoud" (binnenschilderwerk, schoonmaak, regulier onderhoud van installaties e.d.) komen voor rekening van de huurder.

Visie en strategie

- ▶ maatschappelijke gebruiksmogelijkheden van Het Klooster
- ▶ relatie met de gemeente
- ▶ eventuele aankoop van het onroerend goed
- ▶ maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)

Gebruikersanalyse

- ▶ doorlopende huurcontracten en potentiële gebruikers
- ▶ contracten, prijzen en voorwaarden
- ▶ structurele borging

Bedrijfsvoering

- ▶ soort activiteiten en tarieven
- ▶ gebruikers
- ▶ promotie
- ▶ personele invulling
- ▶ planning van activiteiten

Exploitatieopzet

- ▶ baten: geraamde omzet uit activiteiten, verhuuropbrengst, nettoresultaat barexploitatie, overige baten
- ▶ lasten: te betalen huur, energiekosten, onderhoudskosten, personeelslasten, activiteitenkosten, administratiekosten, inventaris, promotiekosten en overige lasten
- ▶ btw-toepassing
- ▶ wijze van financiering en liquiditeitsprognose

**Vier toetsingscriteria
voor het businessplan
Gemeenschapshuis
Het Klooster**

Analyse business case Lumens Buurtruimten

Visie en strategie

- ▶ Lumens Buurtruimten is een stichting zonder winstoogmerk waar kostenneutraal gewerkt wordt met de focus op maatschappelijke belangen.
- ▶ Lumens Buurtruimten valt onder Lumens Groep, maar zullen binnenkort samengevoegd worden en vallen onder de naam "Lumens".
- ▶ De drie hoofdcomponenten van Lumens zijn jeugd, buurt en leren & werken.
- ▶ Lumens Buurtruimten ondersteunt bewoners bij het opzetten en/of transformeren van wijkondernemingen met haar netwerk en heeft ruime ervaring met exploitaties van sociaal maatschappelijk vastgoed. Lumens streeft naar het creëren van maatschappelijke meerwaarde op duurzame basis, waarbij voorzieningen in de wijk worden geboden aan kwetsbaren en minder bedeelden.
- ▶ Lumens Buurtruimten kan schaalvoordelen realiseren ten aanzien van exploitatie, programmering, bestuursvragen, meerjarenonderhoudsplannen, inkoopvoordelen, leerwerkconcepten e.d.
- ▶ Het aankopen van vastgoed past niet in de visie en doelstellingen van Lumens Buurtruimten.
- ▶ De volledige financiële administratie wordt jaarlijks gecontroleerd door Deloitte, hierop wordt een controleverklaring afgegeven.

Gebruikersanalyse

- ▶ Sociaal ondernemen met een win-win voor alle mensen die meedoen en een gezonde bedrijfsvoering.
- ▶ Drie pijlers:
 - ▶ Het Klooster als wijk- en maatschappelijke onderneming.
 - ▶ Het Klooster als leerwerkbedrijf.
 - ▶ Het Klooster als podium.
- ▶ De huidige huurders (bewoners, verenigingen, stichtingen) blijven in Het Klooster geaccommodeerd en gefaciliteerd.
 - ▶ Aanname: 90% van de huidige verenigingen/huurders blijven in Het Klooster.
 - ▶ Opzet Gebruikersraad in verband met de actieve bewonersgroep "Houd Het Klooster Open".
 - ▶ Programmaraad zorgt voor de programmering op maat.
- ▶ Het aangaan van partnerschappen met relevante partners in Waalre en de regio.
- ▶ Inzetten op maximale bewonersparticipatie.

Bedrijfsvoering

- ▶ Lumens Buurtruimten wil de volgende maatschappelijke activiteiten bieden in Het Klooster:
 - ▶ **Restaurant** met sociaal karakter en lokale streekproducten. De doelgroep zijn lokale bezoekers en toeristen en de prijzen zijn vergelijkbaar met omliggende horeca-exploitanten.
 - ▶ **Bed & Breakfast** (medio 2018) in het Zusterhuis voor mensen met behoefte aan tijdelijke zorg of overnachting (bijvoorbeeld LEEF!), waarvan de prijzen concurrerend zijn.
 - ▶ **Leerwerkbedrijf** als motor van het restaurant en de Bed & Breakfast. Mensen met een langere afstand tot de arbeidsmarkt bouwen werkervaring op in het restaurant en Bed & Breakfast en krijgen opleiding en coaching op maat. Lumens Buurtruimten heeft ervaring met dit concept bij Stichting Robin Hood (Het Cruydenhuisch en In de Voortuin).
 - ▶ **Podium voor Dans & Toneel** voor het organiseren van evenementen. Hierbij wordt de samenwerking gezocht met het jongerencentrum Dynamo uit Eindhoven (ook behorend bij Lumens Groep). De tarieven verschillen voor sociale en commerciële activiteiten.
- ▶ Promotie: gebruik van marketing & communicatieafdeling van Lumens Groep.

Personele inzet

- ▶ Aanvang met twee beheerders, vervolgens overgang naar één beheerder. De beheerder is ook leermeester.
- ▶ Eén vaste kok in het restaurant, ook werkzaam als leermeester.
- ▶ Centrale administratie en facilitaire ondersteuning: vanuit backoffice organisatie binnen Lumens Buurtruimten.
- ▶ PR & marketing: gebruik van marketing & communicatieafdeling van Lumens Groep.

Het Klooster is voor Lumens belangrijk omdat de drie hoofdcomponenten jeugd, buurt en leren & werken kunnen worden gecombineerd.

Analyse exploitatiebegroting 2016-2025

Uitgangspunten van Lumens Buurruimten voor de exploitatie

- ▶ Lumens Groep zal vanuit het maatschappelijk vastgoed concept de investeringen voorfinancieren. Hier zijn geen interestkosten mee gemoeid.
- ▶ Lumens is een maatschappelijke organisatie zonder winstoogmerk. De toegevoegde waarde voor Lumens Buurruimten zit in de maatschappelijke meerwaarde (MKBA) en de resultaten op inhoudelijke dienstverlening.
- ▶ Lumens Buurthuizen wil de exploitatieopdracht aangaan met een minimale contractduur van tien jaar, in verband met de terugverdientijd van investeringen in combinatie met relatief hoge huurlasten. Het is de intentie van Lumens Buurthuizen om het huurcontract voort te zetten na tien jaar.
- ▶ Lumens Buurthuizen wil een directe huurovereenkomst met gemeente Waalre aangaan, zonder tussenkomst van een externe partij.
- ▶ Voor aanvang van de opening (in september 2016) dient het bestemmingsplan van Het Klooster aangepast te zijn.
- ▶ Gemeente Waalre maakt geen contractafspraken met verenigingen voor gedwongen winkelnering in andere locaties.

Begrote baten en lasten voor de exploitatie van Het Klooster 2016-2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Subsidies	15.000	40.760	50.950	51.918	52.904	53.910	54.934	55.978	57.041	58.125
Verhuur	50.500	106.050	111.353	116.920	122.766	128.904	135.350	142.117	149.223	156.684
Baropbrengst	186.863	439.162	461.120	484.176	508.385	533.805	560.495	588.519	617.945	648.843
Diverse baten	21.250	43.225	43.972	44.743	45.537	46.357	47.539	48.078	48.981	49.914
Totale opbrengsten	273.613	629.197	667.395	697.757	729.593	762.976	798.317	834.692	873.191	913.566
Salariskosten	79.391	171.048	162.346	140.863	143.680	146.554	149.485	152.475	155.524	158.635
Personeelskosten derden	40.000	81.600	83.232	84.897	86.595	88.326	90.093	91.895	93.733	95.607
Overige personeelskosten	8.455	19.500	24.600	24.650	24.650	24.650	24.650	24.650	24.650	24.650
Huurkosten	69.500	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000
Overige huisvestingskosten	44.213	79.737	81.120	82.538	83.991	85.480	87.006	88.570	90.173	91.815
Activiteitenkosten	5.000	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951
Inkoop bar	65.677	153.707	161.392	169.462	177.935	186.832	196.173	205.982	216.281	227.095
Organisatiekosten	34.672	33.947	31.734	32.027	32.326	32.631	32.943	33.260	33.584	33.914
Afschrijvingen	19.167	38.333	38.333	64.167	45.000	30.000	30.000	30.000	18.000	15.000
Totale kosten	366.074	727.072	732.163	748.216	744.002	744.514	760.611	777.318	782.661	797.667
Exploitatieresultaat	(92.461)	(97.875)	(64.767)	(50.458)	(14.408)	18.462	37.706	57.374	90.530	115.899

Het saldo van het exploitatieresultaat bedraagt € 0,00.

Liquiditeitsprognose 2016-2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Bedrijfsresultaat	(92.461)	(97.875)	(64.767)	(50.458)	(14.408)	18.462	37.706	57.374	90.530	115.899
Afschrijvingen	19.167	38.333	38.333	64.167	45.000	30.000	30.000	30.000	18.000	15.000
Investerings	175.000	0	0	69.000	0	75.000	9.000	0	0	0
Liquiditeitsprognose per jaar	(248.294)	(59.541)	(26.434)	(55.292)	30.592	(26.538)	58.706	87.374	108.530	130.899

- ▶ De investeringen worden vanaf € 5.000 geactiveerd.
- ▶ Lumens Groep is in staat de exploitatie voor te financieren, vanwege deze mogelijkheid zijn geen interestkosten toegerekend.

Toelichting en analyse van de begroting

Subsidies

- ▶ Trajectsubsidie vanuit UWV/gemeente.
- ▶ Aannee is een trajectfinanciering van € 5.000 per leerling.
- ▶ 2% index.
- ▶ Bij het aantal leerlingen is rekening gehouden met een onzekerheidsmarge in verband met onvoorziene uitstroom (bijvoorbeeld in 2016 wordt op tien cliënten ingezet, maar voorzichtigheidshalve worden opbrengsten voor zes cliënten berekend).
- ▶ In 2016 is de trajectsubsidie gehalveerd in verband met de aanvang van de activiteiten in september.
- ▶ **EY: de te ontvangen trajectsubsidies lijken een redelijke weergave waarbij een redelijke onzekerheidsmarge is ingecalculerd.**

Jaar	Aantal leerlingen
2016	6
2017	8
2018	10
2019	10
2020	10
2021	10
2022	10
2023	10
2024	10
2025	10

Verhuur

- ▶ De verhuurbare ruimten zijn 660 m² van omvang.
 - ▶ Deze omvang is exclusief het kinderdagverblijf en de zolder.
- ▶ Er is rekening gehouden met een jaarlijkse groei van 5%, deze bestaat onder andere uit verhoging van de bezettingsgraad (onder andere door flexwerkplekken aan ZZP'ers te verhuren à € 100 per maand/social lab) en CBS indexatie.
- ▶ Ten behoeve van de Bed & Breakfast-opbrengsten vanaf medio 2018 is de aanname gedaan dat de verhuuropbrengst van Kinderstad gelijk is aan de Bed & Breakfast-verhuuropbrengst voor kamers. Lumens Buurtruimten heeft ten aanzien van het Bed & Breakfast-concept geen commerciële insteek. De business case voor de Bed & Breakfast is nog in ontwikkeling. Hierbij wordt bijvoorbeeld ook aan het franchising-concept gedacht.
- ▶ Huidige huurders hebben aangegeven in principe het huurcontract te willen voortzetten. Er is één huurder op zolder die heeft aangegeven het huurcontract te beëindigen hetgeen voor Lumens Buurtruimten ook kansen biedt om andere activiteiten te ontplooien.
- ▶ Lumens Buurtruimten heeft aangegeven gewend te zijn om te antiperen op de golfbeweging van huurders in sociaal vastgoed (bijvoorbeeld bij wijkcentra).
- ▶ **EY: de ontwikkeling van de verhuuropbrengsten lijkt voorzichtig ingeschat.**

Huidige huurders van Het Klooster	Opbrengst
	€
Waalres Erfgoed	7.500
Kinderstad (kinderdagverblijf)	55.000
Verenigingen	36.000
Subtotaal	98.500
Evenementen	2.500
Restaurant	0
Totaal	101.000

Baropbrengsten

- ▶ Onder de post baropbrengsten vallen de opbrengsten uit drank en food van het restaurant, de Bed & Breakfast (vanaf medio 2018) evenementen en de kantineruimten.
 - ▶ De huidige baropbrengsten zijn geïndiceerd op basis van de “opbrengsten 2013” die zijn gegenereerd door verhuur van ruimten, evenementen etc.
 - ▶ Lumens Buurthuizen verwacht tien extra evenementen met een opbrengst van € 4.500 per evenement te genereren. Dit bedrag is ingeschat op basis van ervaringscijfers in Eindhoven.
 - ▶ De opbrengsten ten behoeve van het restaurant zijn gebaseerd op de cijfers van Het Cruydenhuisch en In De Voortuin (beiden in Eindhoven) waar ook het principe “Leerwerkbedrijf” wordt toegepast. Er wordt in beiden restaurants alleen diner geserveerd. In 2016 zijn de restaurantopbrengsten voor Het Klooster voorzichtig ingeschat. In 2017 wordt een (aanzienlijke) stijging van de baropbrengsten verwacht ten opzichte van 2016.
 - ▶ Er wordt een jaarlijkse groei van 5% verwacht door een verhoging van de bezettingsgraad, extra opbrengsten vanuit de Bed & Breakfast (medio 2018) en intern als targetdoelstelling gehandhaafd.
- ▶ **EY: de baropbrengsten zijn gebaseerd op vergelijkbare initiatieven zoals Het Cruydenhuisch en In De Voortuin inclusief inachtneming van een redelijke onzekerheidsmarge.**

Baropbrengsten	2016	2017
	€	€
Opbrengsten 2013	163.726	163.726
Evenementen	45.000	45.000
Restaurant	165.000	220.000
Groei 5%		10.436
- 50% in verband met opening	(186.863)	
Totaal	186.863	439.162

Diverse baten

- ▶ Er is ten behoeve van de Sociaal Cultureel Werk (SCW) een subsidie van € 35.000 als overige baten begroot. Dit is de helft van de subsidie van € 72.492, waarvoor Lumens Buurthuizen een besparing voor de gemeente wil realiseren. Lumens wil sociaal culturele activiteiten initiëren die zullen bijdragen aan sociaal ondernemerschap (bijvoorbeeld werktuin 040, Creaplaats). De gemeente heeft aangegeven dat deze subsidieopbrengsten niet verweven mogen zijn in de exploitatie en zijn derhalve apart in de exploitatiebegroting opgenomen.
- ▶ Er is voor € 5.000 aan overige opbrengsten begroot, bestaande uit sponsorgelden (bijvoorbeeld Oranjefonds, NL Doet, VSB en vanuit het bedrijfsleven) en verhuur van materialen.
- ▶ Er is een index van 1,5% toegepast.
- ▶ **EY: de diverse baten lijken redelijk ingeschat. Omdat de gemeente niet de jaarlijkse SCW-subsidie van € 35.000 kan garanderen, vormt dit een onzekere factor.**

Personeels-/salariskosten

Salariskosten

- ▶ De salariskosten hebben betrekking op de bedrijfsleider(s), leermeester (kok) en doorberekende (centrale) administratiekosten door Lumens Groep.
- ▶ Vanaf 2016 tot 2019 wordt de functie van bedrijfsleider van twee naar één fte verminderd.
- ▶ De administratiekosten zijn gebaseerd op een wekelijkse besteding van achttien uur administratie, acht uur control, twee uur management, vier uur facturering en twee uur jaarwerk.
- ▶ Er wordt jaarlijks 2% geïndexeerd.
- ▶ De hoogte van de salarissen is gebaseerd op basis van cao-bepalingen.

Vrijwilligerskosten

De vrijwilligersvergoeding bestaat uit een onkostenvergoeding plus cursusgeld. Hierbij zijn de gemiddelde vrijwilligerskosten van vergelijkbare concepten van Lumens Buurthuizen als uitgangspunt genomen (Stichting Robin Hood).

Personeel derden

Onder de post personeel derden wordt de extra inhuur voor evenementen en het restaurant gerekend. De omvang is gebaseerd op de extra inhuur van het Cruydenhuisch en In De Voortuin.

Jaar	Bedrijfsleider	Leermeester (kok)	Administratie	Begroting
2016	93.217	45.000	20.565	79.391
2017	83.196	45.900	41.953	171.048
2018	72.737	46.818	42.792	162.346
2019	49.461	47.754	43.647	140.863
2020	50.450	48.709	44.520	143.680
2021	51.459	49.684	45.411	146.554
2022	52.488	50.677	46.319	149.485
2023	53.538	51.691	47.245	152.475
2024	54.609	52.725	48.190	155.524
2025	55.701	53.779	49.154	158.635

Huurkosten

- ▶ De jaarlijkse huurprijs van € 139.000 is door gemeente Waalre vastgesteld.
- ▶ Er is geen rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van de huurkosten.
- ▶ Een randvoorwaarde voor Lumens Buurtruimten is een huurcontract voor minimaal tien jaar.

Onderhoudskosten

- ▶ De onderhoudskosten zijn gebaseerd op referenties van vergelijkbare gebouwen.
- ▶ Het schilderwerk aan de binnenkant is net uitgevoerd.
- ▶ Lumens Buurthuizen hanteert de werkwijze dat er een meerjarenonderhoudsplan wordt opgesteld door de facilitair coördinator, die periodiek wordt bijgesteld. De onderhoudskosten worden jaarlijks gemiddeld op € 17.500 ingeschat.
- ▶ De buitenkant van Het Klooster wordt voor rekening van gemeente Waalre onderhouden.

Energie en water

Er wordt ingeschat dat er inkoopvoordelen bij energie en water kunnen worden gerealiseerd. Lumens Buurthuizen maakt hierbij gebruik van Energy Services dat door Lumens Groep op de gehele organisatie wordt toepast.

Inkoopkosten bar

- ▶ De post "inkoopkosten bar" is gebaseerd op de huidige inkoopkosten van Het Klooster (€ 48.704 = inkoopmarge van 30%), inkoop ten behoeve van evenementen en inkoopkosten voor het restaurant.
- ▶ Evenementen: 30% inkoopmarge op basis jaarlijkse opbrengst van € 45.000.
- ▶ Restaurant: 42% inkoopmarge op basis van de jaarlijkse omzet.
- ▶ Er wordt een jaarlijkse index van 5% toegepast.
- ▶ **EY: de inkoopmarge van 42% is ruim ingeschat. Lumens Buurtruimten heeft aangegeven voorzichtigheidshalve een hogere inkoopmarge in acht te nemen wegens het werken met leerlingen waardoor minder efficiënt wordt gewerkt (bijvoorbeeld hogere kans op verderf).**

Inkoopkosten bar	2016	2017
	€	€
Huidige inkoop	48.704	48.704
Evenementen	15.000	15.000
Restaurant	67.650	90.000
Totaal	131.354	153.707

Investerings en afschrijvingen

- ▶ Lumens Buurthuizen is voornemens om in 2016 € 175.000 te investeren, waarvan € 150.000 wordt aangewend voor de aanleg van het terras (vijf jaar afschrijvingstermijn). De overige € 25.000 wordt gebruikt voor investeringen in het restaurant, ICT, BR 040 en licht en geluid (drie jaar afschrijvingstermijn).
- ▶ In 2019 is er € 60.000 begroot voor investeringen in de Bed & Breakfast (vijf jaar afschrijvingstermijn) en € 9.000 voor de ICT vervanging (drie jaar afschrijvingstermijn).
- ▶ In 2021 is er € 75.000 begroot voor vervangingsinvesteringen ten behoeve van pand en meubilair (vijf jaar afschrijvingstermijn).
- ▶ In 2022 is er € 9.000 begroot voor vervangingsinvesteringen ten behoeve van ICT (drie jaar afschrijvingstermijn).
- ▶ Er zijn aan de financiering van de investeringen geen interestkosten toegerekend.

Btw

- ▶ Instellingen op sociaal-cultureelgebied (met leveringen en diensten van sociale en culturele aard) worden alleen in de belasting heffing betrokken als de jaaromzet hoger is dan € 68.067.
- ▶ De activiteiten van Het Klooster vallen buiten deze subsidievrijstelling, daar de kantineopbrengsten vele malen hoger liggen.

Geïdentificeerde risico's door Lumens Buurtruimten

- ▶ Indien het resultaat structureel 40% afwijkt van het begrote resultaat kan er besloten worden tot tussentijdse beëindiging.
- ▶ De resultaten van Het Klooster worden continue gemonitord en indien nodig bijgestuurd. Het Klooster gaat onderdeel uitmaken van het beheer en exploitatie negen vrijetijdsaccomodaties (VTA's) die reeds onder beheer van Lumens vallen.

- ▶ Het Klooster zal na vijf jaar positief draaien op basis van het huidige investeringsprofiel.
- ▶ Er zijn een aantal indirecte kostenposten als risicovol geïdentificeerd: salariskosten, huur, GWE, schoonmaak, onderhoudskosten, contributies, verzekeringen en afschrijvingen. Lumens Buurthuizen wil het risico van deze kostenposten zoveel mogelijk beheersen door vastlegging van een variabel opzegtermijn in het contract, jaarbedragen vaststellen of de inzetbaarheid vanuit Lumens Groep te regelen.

Besproken risico's met Lumens Buurtruimten

- ▶ Geen cliënten waardoor er geen inkomsten uit trajectfinanciering kunnen worden gerealiseerd.
 - ▶ Lumens Buurtruimten heeft aangegeven met de gemeente in overleg te zijn ten aanzien van de doorverwijzing van cliënten naar het leerwerkbedrijf van Het Klooster.
- ▶ Geen gekwalificeerd personeel voor het begeleiden en opleiden van cliënten.
 - ▶ Lumens Buurtruimten geeft aan dat Lumens Groep over een flexibele schil beschikt, waaruit gerouleerd kan worden om een tijdelijke inzet van personeel te organiseren.
- ▶ Geen klanten waardoor de restaurantopbrengsten tegenvallen.
 - ▶ Lumens Buurtruimten heeft positieve ervaringen met PR-acties gerealiseerd bij Het Cruydenhuysch en In De Voortuin (bijvoorbeeld een kortingsbonnenactie bij de lokale Albert Heijn).

Samenvatting en bevindingen

Algemene bevindingen EY

- ▶ EY heeft adequate inzage gekregen in de financiële onderbouwing van het exploitatieresultaat 2016-2025 ten behoeve van Het Klooster.
- ▶ Lumens Buurruimten is een ervaren partij op gebied van “leerwerkconcepten” in de horecabranche, zoals blijkt uit de succesvolle initiatieven Het Cruydenhuysch en In de Voortuin.
- ▶ De posten in de exploitatiebegroting zijn in sterke mate gebaseerd op de ervaring met en de boekhouding van negen wijkcentra, het jongeren centrum Dynamo, twee wijkrestaurants en een stadscafé van Robin Hood.
- ▶ De toekomstige waarden voor de posten in de exploitatiebegroting zijn redelijk en voorzichtig ingeschat.
- ▶ De gehanteerde groeipercentages van diverse posten zijn redelijk.
- ▶ Aan de investeringen zijn geen financieringskosten toegerekend.
- ▶ Wegens het feit dat Lumens Buurruimten onderdeel uitmaakt van Lumens Groep wordt er vanuit gegaan dat diverse kostenbesparingen kunnen worden gerealiseerd, zoals bij de inkoop en personeelskosten.
- ▶ Er is een inventarisatie gemaakt van de risico's en hiervoor zijn beheersmaatregelen geformuleerd.