

Project: DNI - Heesch
Betreft: Analyse exploitatie
Datum: 22 september 2020

Opgave

De Nieuwe Instelling (DNI - werknaam) wordt opgericht uit een fusie tussen De Pas en De Eijnderic. Stichting De Pas is tot nu toe verantwoordelijk voor de exploitatie van het gemeenschapshuis en voor het culturele aanbod (met name theater) in de multifunctionele accommodatie 'De Pas'. De Eijnderic is een educatief en creatief centrum en zij hebben een uitgebreid cursusaanbod. De Eijnderic verhuist na de verbouwing naar de voornoemde multifunctionele accommodatie.

DNI heeft twee varianten ontwikkeld voor de toekomstige situatie, deze zijn vertaald in scenario 1 en 2. Op basis van werkbijeenkomsten van het college en de raad heeft de gemeente een derde variant ontwikkeld, omschreven in scenario 3. Het betreft een sobere variant van scenario 1 en 2, zowel qua investeringsbedrag als exploitatie. Om scenario 3 te realiseren is een business case opgesteld door de gemeente en ligt er een verbouwingsplan.

De gemeente wil een sluitende business case waar geen sprake meer is van enige subsidie, hetgeen ook de doelstelling was van de fusie. De gemeente wil daarom analyseren in hoeverre een sluitende business case mogelijk is.

Context analyse

De analyse van de exploitatiebegroting is in korte tijd gemaakt middels een tweetal werksessies op ambtelijk niveau. De analyse is op hoofdlijnen, het betreft dus een globale doorrekening die richtinggevend van aard is.

Context opgave

De Pas beschikt momenteel over een goed geoutilleerde locatie en organisatie die professioneel te werk gaat. Met name het theater en de horecagelegenheid zijn volwaardig en van alle faciliteiten voorzien (zoals techniek rondom licht en geluid). De locatie wordt aangepast om ook De Eijnderic en de bibliotheek ruimtelijk erbij in te passen met zoveel mogelijk behoud van de huidige indeling: scenario 3.

Scenario 3 betekent een versobering van de exploitatie en het stoppen van de professionele theaterprogrammering. Dat gaat samen met een vermindering van het aantal professionele krachten en dus van meer inzet van vrijwilligers. Daarin wordt uitgegaan van een para commerciële horeca. De gemeente zal in overleg met de Horeca in Heesch en DNI bekijken hoe we verruiming van de horeca voor DNI handen en voeten kunnen geven. Het resultaat dient te zijn dat de DNI zelfstandig een duurzame exploitatie kan voeren zonder subsidie van de gemeente (op die van de Eijnderic na).

Kijkende naar de business case en de exploitatiebegroting daarin dan vallen de volgende onderdelen op:

- Horeca BV met een groeiende omzet: sluit niet aan bij para commerciële insteek.
- Relatief veel fte in dienst voor niet professionele setting zonder professioneel theater maar met podium functie.
- Algehele omzet groei op verhuur en podiumfunctie. De vraag is of dit reëel is en beter is om van een conservatievere insteek uit te gaan, zijnde behoud van omzet.

- De gemeente is eigenaar van het pand en in de business case wordt nog uitgegaan dat De Pas eigenaar is.
- In de businesscase en exploitatiebegroting van DNI uit scenario 2 vallen de volgende zaken op: naast het tekort (eerste jaar: 2022) van € 55.000,-, wordt gerekend met subsidie van € 108.000,-

Analyse op hoofdlijnen t.b.v. scenario 3

Voor de analyse en voorstellen tot bijstelling wordt uitgegaan dat de omzetten, die genoemd zijn in het eerste jaar, overeenkomen met de huidige omzetten. Vooral nog lijkt dat het geval te zijn, kijkende naar de jaarrekeningen. De huidige omzetten zijn gerealiseerd in een para commerciële setting.

De exploitatie opzet van de DNI wordt gevolgd:

- DNI Algemeen
- Horeca
- Podiumfunctie
- Educatie (Stichting de Eijnderic)

Gekozen is om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de exploitatiebegroting van DNI. De blauw gearceerde cellen zijn voorstellen tot bijstelling.

DNI Algemeen

DNI Algemeen		eenheid	€/eenheid	kosten	baten	opmerking
inkomsten verhuur	monofunctionele verhuur	1.101 m ² bvo	148,08		163.000	
	multifunctionele verhuur	11.886 uren/jaar	10,00		118.864	
overige opbrengsten					66.000	
algemene personeelskosten				11.000		door vrijwilligers
personeelskosten		3 fte		85.500		
kosten algemeen				21.000		
afschrijving gebouw	doorbelaste huisvestingskosten gemeente			27.000		
afschrijving ict				12.000		
afschrijving inventaris				79.000		
huisvestingskosten		2.910 m ² bvo	35,00	101.850		
	correctie: bijdrage Eijnderic	351 m ² bvo	(35,00)	(12.276)		
dotatie groot onderhoud gebouw		2.910 m ² bvo	5,00	14.550		
investering in gebouw en installaties				-		
kosten verhuur zalen				2.000		
rente geldlening gebouw				-		
rente/kosten rabobank				1.000		
gemeentelijke bijdrage kapitaallasten				-		
subtotaal				342.624	347.864	5.240

Inkomsten verhuur:

- Uitgegaan van de huidige inkomsten voor wat betreft de 'monofunctionele' partijen, zijnde bibliotheek, ballet, etc. Belangrijk aandachtspunt is wel dat door de verbouwing/scenario 3 het aantal vierkante meters per partij veranderd zijn terwijl het verhuurtarief ongewijzigd is. Het tarief per vierkante meter wijzigt daarmee dus en kan niet aansluiten met het gemeentelijk accommodatiebeleid
- Voor de multifunctioneel verhuur is uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 40%. Er is geen informatie beschikbaar om dat te toetsten

Personeelskosten:

- Het aantal fte's is teruggebracht van 4,1 naar 3 wat meer passend is bij het deprofessionaliseren van de organisatie

Huisvestingskosten:

- Deze is gecorrigeerd met het aantal vierkante meters volgens scenario 3
- De Eijnderic betaalt voor het gebruik van de ruimten (zie onderdeel Educatie). In dat bedrag zit het aandeel voor de huisvestingskosten en om te voorkomen dat met dubbele lasten op dit aspect wordt gerekend, is een correctie opgenomen

Afschrijving gebouw:

- De gemeente is eigenaar dus is afschrijving niet meer van toepassing. Wel zal de gemeente de eigenarenlasten in rekening brengen en dat is wat hier vermeld staat.

Gemeentelijk bijdrage kapitaallasten:

- Deze is niet van toepassing

Al met al is de insteek dat dit onderdeel bijna kostendekkend kan functioneren.

Horeca

Horeca BV		kosten	baten	
omzet			20.000	
inkoop horeca en catering				
personeelskosten				
huisvestingskosten	Zit al bij DNI algemeen			
afschrijvingen				
aanloopkosten				
exploitatiekosten				
overige bedrijfskosten				
verkoopkosten				
administratie en beheerkosten				
algemene kosten				
rentelasten				
VPB	Niet van toepassing			
subtotaal		-	20.000	20.000

De horeca is para commercieel, dus de BV-variant is niet van toepassing. De huidige para commerciële horeca is volgens de aangeleverde informatie winstgevend en is gerekend met een positief resultaat van € 20.000,-, (in lijn met de huidige praktijk) zonder verder in te zoomen op daar onderliggende onderdelen zoals personeelskosten.

Podiumfunctie

Podiumfunctie			kosten	baten	opmerking
opbrengst verhuur techniek	Inzicht aantal afnames?			15.000	
opbrengst kaartverkoop	Inzicht aantal bezoekers?			30.000	
bijdrage sponsors en begunstigers				8.000	
kosten activiteiten vrijwilligers			18.000		
kosten podiumfunctie	Lijkt te horen bij prof. theater > bijgesteld		25.000		
personeelskosten	0,5 fte	65.636,36	32.818		
kosten algemeen			10.000		
subsidiebijdrage gemeente	Geen subsidie gemeente			-	
subtotaal			85.818	53.000	(32.818)

Dit onderdeel geeft de indruk dat het een professionele insteek heeft. De bijstellingen hebben daar betrekking op > niet professionele setting. Verder is geen informatie bekend van de onderbouwing van de omzet (bezoekers, etc.). In de analyse is gekozen voor een aanname om de omzet met 25% naar beneden bij te stellen. De kosten voor de podiumfunctie volgen dat principe. Het aantal fte's is van 1,7 teruggebracht naar 0,5. De uitgebreide techniek in het vereenvoudigde theater kan waarschijnlijk enkel bediend worden door een professional. Uitgegaan wordt dat de behoefte naar bediening van professioneel licht en geluid veel minder zal zijn en indien deze wel nodig zijn dat de betreffende theaterproductie deze vergoedt aan de DNI. De subsidie waar mee gerekend is, is vervallen.

Educatie (Stichting de Eijnderic)

Educatie (Stichting de Eijnderic)	kosten	baten	opmerking
omzet cursussen en workshops		179.000	
directie cursuskosten	139.000		
afschrijving duurzame lesmaterialen en inventaris	8.000		
huisvestingskosten (incl. externe locaties)	40.000		incl. aandeel huisvestingslasten
personeels- en vrijwilligerskosten	80.000		
	-		
	-		
verkoop en promotiekosten	9.000		
overige kosten	9.000		
subsidiebijdrage gemeente	-	109.000	
subtotaal	285.000	288.000	3.000

De voorgestelde begroting is overgenomen met een bijstelling op het vlak van de huisvestingskosten. Deze zijn gelijkgesteld aan het huidige huurbedrag die Eijnderic betaald aan De Pas.

Resultaat exploitatiebegroting op hoofdlijnen

Uitgaande van de hiervoor voorgestelde insteek komt de totale exploitatie uit op een klein negatief resultaat van circa € 5.000,- met een omzet van ongeveer € 700.000,-.

De analyse van de exploitatiebegroting is in korte tijd en dus op hoofdlijnen gemaakt waarbij het mogelijk kan zijn dat verdere optimalisaties aan de orde zijn om de kosten te verlagen. Het verhogen van de omzet c.q. inkomsten lijkt niet direct een duurzame insteek mede doordat de organisatie van een professionele naar een meer vrijwilligers setting dient te gaan.