

# SchrijfWerk

In de rubriek **SCHRIJFWERK** hebben we het over de vaak minder aangename kant van de uitbating: de administratie. Deze keer bekijken we welke factoren de overnachtingprijs bepalen en hoe deze kan worden doorgerekend aan de verblijvende groep. We hebben ook aandacht voor het doorrekenen van energie.

## KASSA KASSA

### PRIJS VAN HET VERBLIJF BEPALEN EN BETALEN

Een jeugdverblijf als goede huisvader uitbaten, houdt onder andere een gezond financieel beheer in. Dit wil zeggen dat op termijn de uitgaven niet hoger mogen liggen dan de inkomsten, integendeel. Om die positieve balans te bekomen, beperk je de uitgaven en/of haal je voldoende financiële middelen op.

#### SOORTEN KOSTEN

De kostenstructuur van een jeugdverblijf kan opgedeeld worden in twee soorten kosten: de variabele en de vaste kosten. Variabele kosten zijn kosten verbonden aan het effectieve verblijf van groepen, bijv. waterverbruik of de overnachtingsprijs op zich. Wanneer er geen groepen verblijven, blijven deze kosten uit.

Vaste kosten zijn inherent aan de activiteit, namelijk het uitbaten van een jeugdverblijf. Het maakt geen verschil of er al dan niet groepen verblijven, de kosten blijven bestaan. Denken we hierbij aan algemene onderhoudskosten of de afschrijving van verbouwingen.

Zowel voor jeugdverblijven met zelfkook als met volpension kan dit onderscheid gemaakt worden, alleen zal de invulling van beide kostenrubrieken verschillen. Een jeugdverblijf met volpension maakt immers een pak meer kosten.



Omdat variabele kosten verbonden zijn aan het verblijf, kunnen ze exact worden toegewezen aan de verblijvende groep. Het bedrag kan wel sterk verschillen van groep tot groep. Het principe 'de gebruiker betaalt' kan hier perfect worden toegepast.

Voor vaste kosten is dit anders. De totale vaste kost moet verdeeld worden onder alle verblijvende groepen en is voor iedereen gelijk. Hoe meer verhuurde nachten, hoe beter de vaste kosten gespreid worden, waardoor de vaste kost

per groep lager wordt. Een lagere vaste kost zorgt vervolgens voor een lagere verhuurprijs en maakt het verblijf financieel aantrekkelijker, wat terug voor extra verhuurde nachten kan zorgen.

Ook het aantal groepswissels kan invloed hebben op de kostprijsberekening. Groepswissels kunnen namelijk de totale kost verhogen door bijv. de tijd die personeelsleden investeren in het inventariseren van materiaal, het opnemen van meterstanden of het verversen van linnen.

## SOORTEN INKOMSTEN

Om de totale kost te dekken, zijn uiteraard inkomsten nodig. Een belangrijke inkomstenbron is het bedrag dat de groep betaalt voor de overnachting en eventueel maaltijden. Daarnaast spelen ook de diverse subsidievormen een belangrijke rol. Voor een overzicht: zie [www.cjt.be/Erkenningen\\_en\\_subsidies.html](http://www.cjt.be/Erkenningen_en_subsidies.html).

Bij dagverhuur kunnen daglokale dienst doen als vergaderlokaal of feestzaal. Die inkomsten kunnen een leuk extraatje zijn in rustige periodes, toch kan het ook nadelig zijn. Wanneer het lokaal bijv. elke dinsdagavond verhuurd wordt aan een plaatselijke kaartclub, wordt midweekverhuur een pak moeilijker. Voorzichtig omspringen met die extraatjes is daarom aangewezen. Vraag ook een voldoende hoge huurprijs, want de kerntaak van een jeugdverblijf blijft uiteindelijk overnachtingen voor jeugd realiseren.

## PRIJSBEPALING

De prijsbepaling hangt in de eerste plaats af van de gemaakte kosten. Deze kosten moeten op termijn terugverdiend worden via de vraagprijs, eventueel aangevuld met subsidies. De kosten hebben dus een directe invloed op de vraagprijs. Dan resten er slechts enkele mogelijkheden: ofwel wordt de vraagprijs verhoogd, ofwel de kosten verlaagd, ofwel allebei. Wordt de vraagprijs verhoogd, dan moet rekening gehouden worden met de gemiddelde vraagprijs in de sector en de financiële mogelijkheden van de groepen. Liggen de prijzen te hoog, dan zoeken de groepen immers een ander jeugdverblijf dat aan hun verwachtingen voldoet.

De gemaakte kosten kunnen op hun beurt verlaagd worden door bijv. bepaalde investeringen uit te stellen of te schrappen, uiteraard zonder dat je het gebouw laat verkommeren, want ook dan verlies je groepen. Verder verlaagt, zoals eerder aangehaald, een maximaal aantal verhuurde nachten eveneens de kostprijs en dus de

vraagprijs. Om dit te realiseren, is het aangewezen om tijdens weekends minstens twee nachten te verhuren. In vakantieperiodes kan gekozen worden voor aansluitende kampdata van minstens 7 of 10 nachten.

## GEMIDDELDE PRIJSVORK

(bron [www.jeugdverblijven.be](http://www.jeugdverblijven.be) 2008)

	Richtprijzen zomerperiode
Zelfkook type A	€ 2,50 – 3,00
Zelfkook type B	€ 2,50 – 3,50
Zelfkook type C	€ 3,50 – 5,00
Volpension type B	€ 20,00 – 30,00
Volpension type C	€ 25,00 – 35,00

*De prijzen zijn telkens per persoon per nacht. Voor zelfkook zijn de prijzen exclusief energie. Voor volpension gelden de prijzen voor een etmaal, inclusief maaltijden en energie.*

Binnen het jeugdtoerisme worden verder ook verschillende prijzen gehanteerd afhankelijk van het uitrustingsniveau en de aangeboden formule. Hierboven hebben we een onderscheid gemaakt tussen jeugdverblijven type A, B en C en tussen zelfkook en volpension. Uiteraard stijgt de prijs mee met het uitrustingsniveau.

Vergelijk je de prijzen binnen eenzelfde type, dan stellen we beperkte verschillen vast. Hiervoor zijn er verschillende verklaringen. Binnen hetzelfde type kan bijv. nog een verschil in uitrustingsniveau bestaan. Een jeugdverblijf type A kan zo over douches beschikken, ook al is dit voor de erkenning niet vereist. Verder beschikt het jeugdverblijf misschien over bepaalde troeven zoals een grote speelweide, een specifiek aanbod voor scholen of een aantrekkelijke omgeving zoals de zee

of een bosrijk gebied, waardoor een meerprijs te verantwoorden is.

Het decreet "toerisme voor allen" legt trouwens geen minimum- of maximumprijzen op. Wel moet elk erkend jeugdverblijf een sociaal aanvaardbare prijszettingpolitiek hanteren, in het bijzonder naar jeugdgroepen. Verder moeten jeugdverblijven van het type B en C jaarlijks en in overleg met het Steunpunt Vakantieparticipatie een overnactingsaanbod voorzien voor personen met een laag inkomen. Aan dit aanbod wordt dan wel een maximumprijs gekoppeld.

Een expliciet lagere prijs voor jeugdwerkverenigingen is enkel verplicht voor jeugdverblijven die subsidies ontvangen van de Afdeling Jeugd. Als uitbater moet je in dat geval op de prijslijst een afzonderlijke prijscategorie voor jeugdwerk toevoegen. Hoewel in het decreet "jeugdverblijfcetra" niet expliciet omschreven staat hoeveel lager de prijs voor jeugdwerkverenigingen precies moet zijn, is een duidelijk prijsverschil tussen jeugdwerkverenigingen en bijv. familiegroepen toch aangewezen. Het helpt in ieder geval om de 70%-norm voor jeugdovernachtingen te behalen.

Toch is de vraagprijs bepalen niet evident. Er zijn immers heel wat onzekere factoren. Hoe fel gaan de prijzen (en eventueel lonen) stijgen, welke extra verplichtingen komen erbij, welk subsidiebedrag zal uitgekeerd worden en hoeveel groepen zullen er verblijven? Het zijn maar enkele van de vele vragen. Zeker voor jeugdverblijven die starten, is dit koffiedik kijken. Algemeen wordt best gestart met een bescheiden vraagprijs. Eenmaal de groepen de weg naar het jeugdverblijf gevonden hebben, kan de prijs stelselmatig verhoogd worden, tot de kosten volledig gedekt zijn. Bestaande centra kunnen zich daarentegen baseren op de overnachtingsprijzen van voorgaande jaren en deze aanpassen aan de hand van de gezondheidsindex ([http://mineco.fgov.be/informaties/indexes/home\\_nl.htm](http://mineco.fgov.be/informaties/indexes/home_nl.htm)).



Enmaal de vraagprijs is vastgelegd, kan nagedacht worden over eventuele kortingen. We wezen reeds op het belang van zoveel mogelijk verhuurde nachten te realiseren om de vaste kosten te drukken. Kortingen worden daarom voornamelijk gegeven in minder aantrekkelijke periodes of als last minute. Een ander soort korting is een gratis overnachting vanaf een bepaald aantal personen. Deze kortingsvorm is interessant wanneer de vraagprijs per persoon per nacht is. Soms wordt een overnachting in een jeugdverblijf ook sowieso goedkoper vanaf de tweede nacht. Het doel van deze korting is de groepen stimuleren tot een langer verblijf. Bij het bepalen van de kortingen moet uiteraard opnieuw worden nagegaan of hierdoor de uiteindelijke inkomsten niet in het gedrang komen.

## FACTUREREN

In jeugdverblijven wordt op diverse manieren een prijs berekend. Hierbij valt opnieuw een onderscheid te maken tussen de formules zelfkook en volpension. In zelfkook kan een vast bedrag aangerekend worden per gebouw per nacht. In dat geval heb je als uitbater een duidelijk beeld van de te verwachten inkomsten. Elke verhuurde nacht staat dan gelijk aan dat vaste bedrag. Bovendien is er geen enkele discussie over het totaal aantal personen dat overnacht heeft. Deze manier van factureren geniet daarom de voorkeur. In zelfkook kan ook een prijs per persoon per nacht aangerekend worden. De inkomsten per nacht zijn dan echter minder zeker. Om toch een minimum aan inkomsten per nacht te verzekeren, is een minimum vraagprijs, eventueel uitgedrukt in een minimum aantal personen, zeker aangewezen. Is er een onderbezetting, dan is dit ten koste van de groep. In tegenstelling tot zelfkook wordt een vaste prijs per gebouw in volpension zelden toegepast. Enkel wanneer exclusieve verhuur in volpension wordt aangeboden, kan er een vaste prijs voor het gebouw worden aangerekend, aangevuld met een prijs per maaltijd per persoon. Toch is dit eerder uitzon-

derlijk. Een prijs per persoon per nacht is in volpension het meest gebruikelijk, ook in dit geval liefst voor een minimum aantal personen.

Een aantal kosten zoals energie, het gebruik van beddengoed of afval worden soms apart aangerekend. De zuinige groep wordt op die manier beloond. Voor het apart factureren moet je als uitbater uiteraard een correcte en gedetailleerde afrekening opstellen. Het zorgvuldig noteren van bijv. meterstanden of gebruikte vuilniszakken is dan uitermate belangrijk. Hoe de energieprijzen precies moet doorgerekend worden, komt verder in dit artikel nog aan bod.

Omdat een transparante prijs en factuur duidelijk is voor zowel de verblijvende groep als de uitbater, spring je best voorzichtig om met extra kosten (zoals administratie) of massa's kortingen. Apart dossierkosten aanrekenen of een veelheid aan kortingen aanbieden vermijdt je dus beter.

## DE BETALING

Vóór de verblijfsperiode wordt vaak een bedrag van de verblijvende groep gevraagd. Dit bedrag kan een voorschot zijn of zelfs de volledige factuur. De betaling van dit bedrag wordt als een bevestiging van een reservatie gezien. Wanneer het verblijf daarna geannuleerd wordt, kan een deel of het volledige bedrag worden afgehouden. Het bedrag dat wordt afgehouden (de annulatievergoeding), laat je best afhangen van wanneer er precies geannuleerd wordt. Hoe dichterbij de verblijfsperiode, hoe minder kans op een nieuwe boeking en dus hoe hoger de schadevergoeding. Bijv. 25 % opzegvergoeding 3 maand voor het effectieve verblijf, 50% opzegvergoeding 3 tot 1 maand voor het effectieve verblijf, 90% opzegvergoeding 1 maand tot 1 week voor het effectieve verblijf en 100% opzegvergoeding voor de laatste week van het effectieve verblijf. Wanneer in deze periodes toch nog een boeking plaatsvindt, wordt de schadevergoeding doorgaans opgeheven. Dit stimuleert de groep die

annuleert om zelf nog op zoek te gaan naar een andere groep.

Bij de start van het verblijf vraag je best een bijkomende waarborg. Deze waarborg dient als vergoeding voor eventuele schade of extra kuiswerk. Wanneer het verblijf reeds betaald werd, kunnen met de waarborg bovendien nog de energiekosten vereffend worden. Let wel op dat de waarborg in dit geval voldoende hoog is (omwille van stijgende energiekosten), zodat je de nodige onkosten kan recupereren, maar ook voldoende waarborg kan teruggeven. De perceptie bij een waarborg is namelijk dat die terugbetaald wordt. Wie achteraf nog geld nodig heeft, verzwakt ook zijn positie bij eventuele discussies. In volpension is het wel gebruikelijk om na het verblijf nog een slotfactuur op te sturen.

Om discussies bij de afrekening te vermijden, is het belangrijk een duidelijk contract op te stellen waarin zowel de wijze van factureren als de wijze van betaling staat opgenomen. Ook de annulatievergoeding wordt er best duidelijk in omschreven. Tot slot kunnen gevallen waarin de waarborg wordt ingehouden, ook vermeld worden.

## ENERGIEPRIJZEN

Energie is een variabele kost: hoe meer de groep verbruikt, hoe hoger de energiefactuur. Omdat energie een steeds groter deel vormt van de totale verblijfskost voor een groep, is het belangrijk het eventuele prijskaartje aan de groep duidelijk te maken. Als je maaltijden aanbiedt, is het zo goed als onmogelijk om energie apart te factureren. Voor zelfkookhuizen raden we zeker aan om energie apart te factureren. Dit kan op basis van een forfait: de groep weet op voorhand hoeveel moet betaald worden, maar nadeel is dat zuinig omgaan met energie niet beloond wordt. Daarom kan je best werken op basis van reëel verbruik: je rekent dan de effectieve kostprijs door van wat een groep verbruikt heeft. Het komt er in dat geval op aan het juiste verbruik vast te stellen. Daarom



is het belangrijk te beschikken over degelijke meters, want meten is weten. Als je meerdere gebouwen hebt of de energie wordt gedeeld met een conciërge of andere gebruikers, loont het zeker de moeite om tussenmeters te plaatsen. De plaatsing, bij voorkeur op een goed bereikbare plaats, zorgt voor een beperkte meerkost, maar weegt zeker op tegen het aantal discussies dat je kan vermijden.

In het geval van stookolie, butaan- en propaangas betaal je de factuur vooraf. Je kan dan perfect uitrekenen wat de exacte kostprijs is, op voorwaarde dat je het verbruik kan nagaan. Gasflessen kan je wegen, voor stookolietanks bestaan ook meters die bijhouden hoeveel liter wordt doorgestuurd naar de verwarmingsinstallatie.

Voor elektriciteit en aardgas ligt dit anders. Er wordt gewerkt met tussentijdse voorschotfacturen, de slotfactuur wordt nadien opgemaakt. Bovendien is de factuur minder doorzichtig. Tenzij... je kiest voor een vast contract. De prijs voor het komende jaar (of jaren) ligt dan vast, wat ook het doorrekenen naar de groepen een stuk vergemakkelijkt. De vaste prijs vandaag ligt iets hoger dan de variabele prijzen, maar anderzijds ben je niet afhankelijk van de prijsstijgingen die voor de komende jaren nog voorspeld worden.

De effectieve verbruiksprijs voor verbruikte elektriciteit hangt van diverse

factoren af. We belichten hier enkel de verbruikers aangesloten op het laagspanningsnet. Er is een vaste abonnementsprijs, het verbruik, de distributie en transport en een aantal taksen. Voor de verbruiksprijs kan gekozen worden uit een normaal tarief, een tweevoudig tarief en een nachttarief. Voor jeugdverblijven die veel verhuren tijdens de weekends, is een tweevoudig tarief (piek en dal) een absolute aanrader: sinds enkele jaren wordt het volledige weekend beschouwd als daluren en is de elektriciteit dan een pak goedkoper. De meerkost voor het plaatsen van een bijkomende meter wordt zo snel terugverdiend.

Goed om weten is dat ook de kostprijs van distributie en transport van de elektriciteit en de taksen berekend worden op basis van het reële verbruik.

Om de effectieve kostprijs van aardgas te berekenen, moet de eenheid op de meterstand omgezet worden naar de eenheid vermeld op de factuur. Omdat 1 m<sup>3</sup> aardgas ongeveer 11 kWh (kilowatt uur) is, wordt het verschil tussen beide meterstanden vermenigvuldigd met het getal 11.

Wil je een beter zicht krijgen op je energiefactuur, dan kan je via je leverancier en op basis van de gekozen formule een tariefkaart opvragen waarop de diverse eenheidsprijzen vermeld staan. Op de website [www.vreg.be](http://www.vreg.be) kan je op basis van je eigen verbruik een prijs simulatie doen voor

de verschillende energieleveranciers. Hou er wel rekening mee dat eventuele kortingen en acties niet worden meegenomen in deze simulatie.

Samengevat: wat op de verbruiksfactuur vermeld staat, kan aangerekend worden aan de groepen. Niet minder, maar ook niet meer: het is immers niet toegelaten om energie te verkopen met winst, afrondingen buiten beschouwing gelaten. Vergeet ook niet om de btw (onderaan op je verbruiksfactuur) door te rekenen. Onderhoudskosten, aansluitingskosten en werkuren worden liefst opgenomen bij de vaste kosten.

## WATER

De kostprijs van leidingwater staat vermeld op de geïntegreerde waterfactuur. In tegenstelling tot vroeger is er geen aparte factuur meer voor een milieuheffing. De geïntegreerde waterfactuur bestaat uit een vaste abonnementsprijs per jaar, een bijdrage voor de productie en levering van water, een gemeentelijke saneringsbijdrage en een bovengemeentelijke saneringsbijdrage. Wie zelf in waterzuivering voorziet, kan eventueel een vrijstelling krijgen op de laatste bijdrage. De bijdragen zijn vaste bedragen per m<sup>3</sup> (kubieke meter) water en verschillen van gemeente tot gemeente. Zoals bij aardgas en elektriciteit ontvang je eerst voorschotfacturen. De eindafrekening volgt pas later.

Naast leidingwater kan ook gebruik gemaakt worden van regen- of putwater. Ook hiervoor kan een saneringsbijdrage gevraagd worden omdat je het water verbruikt en dus ook vervuult. Daarom ben je als uitbater verplicht de eigen waterwinning te melden aan de Vlaamse Milieumaatschappij. Andere kosten, los van het verbruik, zoals installatie-, onderhoud- en eventueel laboratoriumkosten worden best verrekend in vaste kosten.

Of je leidingwater gebruikt, dan wel goedkoper regen- of putwater, toch is het aangewezen de groepen te sensibiliseren tot zuinigheid, zeker nu het plaatsen van verplaatsbare zwembaden steeds populairder wordt.