

Notitie

Project 2400286 – Zwembad & Theater
Betreft Analyse exploitatie Zwembad en Theater Heiloo

Van ir. **H.F. (Henno) Hanselaar**
h.hanselaar@bbn.nl
06 22 57 51 16

bbn

T 088 226 74 00
E info@bbn.nl
W bbn.nl

Houten, 4 maart 2024

Inleiding

De exploitant van Zwembad Het Baafje en Theater De Beun in Heiloo is onlangs failliet gegaan. De gemeente Heiloo is als eigenaar van het vastgoed belanghebbende bij de exploitatie. Het college wil weten wat voor (financiële) risico's gemoeid gaan bij de exploitatie van het zwembad en het theater. Verder wil het college graag weten of de exploitatie van zwembad Het Baafje op basis van de huidige (maar opgezegde) huur- en exploitatieovereenkomsten mogelijk is. bbn adviseurs is gevraagd een analyse uit te voeren naar de betreffende exploitaties en de eventuele risico's te signaleren.

Ten behoeve van de analyse hebben wij diverse bestanden ontvangen van de gemeente. De lijst van ontvangen informatie is opgenomen in bijlage 1.

Zwembad Het Baafje

Het zwembadcomplex bestaat uit twee buitenbassins, het hoofdgebouw, de machinekamer en de uitkijktoren. De oppervlakte is globaal nagemeten op de tekeningen en komen ongeveer overeen met de opgegeven afmetingen.

omvang

diep buitenbassin	1.075 m ² bvo
ondiep buitenbassin	538 m ² bvo
totaal bassins	1.613 m² bvo
hoofdgebouw	980 m ² bvo
machinekamer	130 m ² bvo
uitkijktoren	25 m ² bvo
totaal gebouwen	1.135 m² bvo

Boekwaarde

- De boekwaarde bedraagt op dit moment afgerond € 1.130.000. De afschrijving bedraagt voor 2024 € 52.650. De berekende rente is 2,5% over de resterende boekwaarde en bedraagt in 2024 € 28.235. De totale kapitaallasten voor Zwembad Het Baafje komen daarmee uit op bijna € 81.000 in 2024.
- In het boekwaardeoverzicht is te zien dat de renovatie van het leidingwerk ter waarde van € 609.000 voor het eerst in 2024 geactiveerd is. De werkzaamheden zijn bijna afgerond.
- De afschrijvingstermijnen van de verschillende activa variëren van 15 tot 35 jaar.

- In het boekwaardeoverzicht staat dat in 2026 de vervanging van tegelwerk buitenzwembad verwacht wordt voor een bedrag van € 200.000.
- De verduurzamingsinvestering vanuit de 'Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed' is ingeschat op € 4.668.000 incl. btw. Dat kan nieuwe hoge kapitaallasten met zich meebrengen als de raad de routekaart vast te stellen.
- De inventaris die bij aanvang van de exploitatie aanwezig was en mee verhuurd werd, is in de loop van de tijd volledig vervangen door de huurder. De taxateur heeft de inventaris getaxeerd op een waarde van circa € 43.300. Bij beëindiging van de huur- en exploitatieovereenkomst moet de inventaris overgenomen worden door de gemeente voor zover het de basisinventaris betreft tegen de boekwaarde. Dit brengt kapitaallasten met zich mee die nog niet opgenomen waren in de begroting.

Exploitatiekosten eigenaar (gemeente)

In het exploitatieoverzicht vanuit de gemeentelijke administratie zijn de werkelijk geboekte kosten per kostensoort weergegeven van de jaren 2018 t/m 2023.

- De post 'Afschrijvingen' is gestegen van circa € 29.000 in 2018, 2019 en 2020 tot € 55.000 in 2023.
- De geboekte omslagrente is eveneens gestegen van € 4.400 in 2018 tot € 14.800 in 2023.
- De belastingen bedroegen in 2018, 2019, 2020 en 2021 ongeveer € 3.000 per jaar. In 2022 en 2023 is een opvallende stijging zichtbaar (meer dan 80%) naar ongeveer € 5.500 per jaar. Dat komt neer op ongeveer € 5 per m² bvo. Dit is aan de bovenkant van de bandbreedte van de door ons gehanteerde kengetallen.
- De verzekeringen vertonen ook een sterke stijging van € 2.100 in 2018 naar € 4.500 in 2023. Dat komt neer op ongeveer € 4 per m² bvo. Dit is aan de bovenkant van de bandbreedte van de door ons gehanteerde kengetallen.
- De geboekte onderhoudskosten in 2018 t/m 2023 variëren van € 11.000 tot € 80.000 per jaar. Gemiddeld bedroegen de onderhoudskosten circa € 27.500 per jaar. Dat komt neer op circa € 25 per m² bvo.
- Tussen de ontvangen documenten zit een MOP (meerjaren onderhouds plan) 2019-2028. De bedragen die daarin genoemd worden zijn aanzienlijk hoger. Gemiddeld komt het bedrag in het MOP op € 139.000 per jaar. Dat komt neer op € 122 per m² bvo. Voor een zwembad hanteren wij normaliter een kengetal van circa € 40 - 50 per m² bvo.
- De post 'Schades en Vandalisme' is zeer beperkt en niet structureel.
- De post 'Advieskosten derden' is niet structureel.
- Op de post 'Overige goederen en diensten' is in 2018 en 2021 een substantieel bedrag van € 64.000 respectievelijk € 31.000 geboekt.
- De post Inkomensoverdracht (overige overheden en instellingen) omvat vermoedelijk de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage is slechts licht gestegen in de jaren 2018-2023.
- Er worden geen administratieve beheerskosten geboekt op het betreffende grootboeknummer.

Huurinkomsten

- De huur is van ongeveer € 76.500 in 2020 in één keer gestegen naar € 121.500 in 2021 (bijna 60%). In 2023 is de huur nog verder doorgestegen naar € 132.500. Dit is conform het addendum op de huur- en exploitatieovereenkomst (2021) het gevolg van de kosten van de renovatie.
- Het gemiddelde resultaat van de exploitatie in de jaren 2018 t/m 2023 is een tekort van € 112.500.

Kostprijsdekkende huur

- Als we de kostprijsdekkende huur berekenen met het bbn-rekenmodel komen wij uit op een kpdh van € 112.000 in 2024 (circa € 99 per m² bvo). Zie bijlage 2. Dit is iets lager dan de werkelijke huur die momenteel in rekening wordt gebracht.
- We hebben een beschouwingsperiode van 20 jaar aangehouden en de incidentele posten uit de exploitatieadministratie buiten beschouwing gelaten.
- Voor de onderhoudskosten is het aan te raden om een actueel MJOP te gebruiken in de berekening van de kpdh want dit heeft een significante invloed op de kpdh. Voor nu is het gemiddelde van de werkelijk geboekte onderhoudskosten aangehouden, € 25 per m² bvo.

Huurovereenkomst

- Huurperiode is aangegaan voor 5 jaar en wordt maximaal drie keer verlengd met telkens 2 jaar. Dit biedt de huurder in principe voldoende flexibiliteit want er komen ook veel huurovereenkomsten voor waarin huurders voor langere periodes worden gebonden aan een object.
- Voor de jaarlijkse huurverhoging wordt het CPI-indexcijfer specifiek voor sportaccommodaties gebruikt.
- De basisinventaris is eigendom van de gemeente en wordt mee verhuurd. Het is onduidelijk of de door de taxateur getaxeerde inventaris de basisinventaris betreft of dat dit door de huurder aangeschafte inventaris betreft.

Exploitatieovereenkomst

- In de exploitatieovereenkomst is afgesproken dat de huurder een eigen vermogen inbrengt van € 50.000 om eventuele tekorten mee af te dekken. Gezien de tekorten die inmiddels ontstaan, is deze buffer onvoldoende gebleken.
- De exploitatiebijdrage is ruim hoger dan de huur die betaald wordt. In feite betaalde de gemeente de exploitant om het zwembad draaiende te houden.
- De indexatie vindt volgens de exploitatieovereenkomst plaats op basis van hetzelfde CPI-indexcijfer als de huurverhoging (namelijk die voor sportaccommodaties).
- Uit de administratie blijkt dat de exploitatiebijdrage niet is meegestegen toen de huur in 2021 in één keer sterk is gestegen.
- Om de sterke verhoging van de huur te dekken heeft de exploitant alleen de verhoging van de entreprijzen (met slechts € 1,-) ter beschikking gekregen.

Theater De Beun

Het gebouw van het theater bestaat uit de begane grond en een gedeeltelijke 1^e verdieping. De oppervlakte is globaal nagemeten op de tekeningen en komen ongeveer overeen met de opgegeven afmetingen.

omvang	
begane grond	690 m ² bvo
1e verdieping	210 m ² bvo
totaal	900 m² bvo

Boekwaarde

- De boekwaarde van theater De Beun bedraagt op dit moment afgerond € 202.000 en bestaat uit de trekkenwand en de herstelkosten van een brand in 2011. De afschrijving bedraagt voor 2024 € 14.000. De berekende rente is 2,5% over de resterende boekwaarde en bedraagt voor 2024 € 5.000. De totale kapitaallasten voor 2024 komen daarmee uit op ongeveer € 19.000.
- In het boekwaardeoverzicht staat dat in 2025 de zaalstoelen en de klimaatbeheersing worden vervangen en dat het toilet en de douche worden gerenoveerd. De totale investering daarvan wordt ingeschat op een bedrag van € 238.000. Dit brengt in 2025 ruim een verdubbeling van de boekwaarde en kapitaallasten met zich mee.
- De afschrijvingstermijnen van de verschillende activa variëren van 10 tot 26 jaar.
- De verduurzamingsinvestering vanuit de 'Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed' is ingeschat op € 419.000 incl. btw. Dat kan nieuwe hoge kapitaallasten met zich meebrengen als de raad besluit de routekaart vast te stellen.
- De inventaris die bij aanvang van de exploitatie aanwezig was en mee verhuurd werd, is in de loop van de tijd volledig vervangen door de huurder. De taxateur heeft de inventaris getaxeerd op een waarde van circa € 67.000. Bij beëindiging van de huur- en exploitatieovereenkomst moet de inventaris overgenomen worden door de gemeente voor zover dit de basisinventaris betreft tegen de boekwaarde. Dit brengt kapitaallasten met zich mee die nog niet opgenomen waren in de begroting.

Exploitatiekosten eigenaar (gemeente)

In het exploitatieoverzicht vanuit de gemeentelijke administratie zijn de werkelijk geboekte kosten per kostensoort weergegeven van de jaren 2018 t/m 2023.

- In 2018 zijn geen afschrijvingen geboekt, in 2019 en 2020 bedroegen de afschrijven € 10.000 en in 2021, 2022 en 2023 € 14.000.
- In 2018 bedroeg de geboekte omslagrente € 3.600 in 2018. In 2021 steeg de geboekte rente naar € 6.100 om daarna weer te dalen naar € 5.400 in 2023.
- De belastingen varieerden van circa € 1.850 in 2021 tot € 3.700 in 2023. Dat komt neer op ongeveer € 4 per m² bvo. Dit is in lijn met de door ons gehanteerde kengetallen.
- De verzekeringen zijn gestegen van € 1.900 in 2018 naar € 4.400 in 2023. Dat komt neer op ongeveer bijna € 5 per m² bvo. Dit is iets hoger dan de door ons gehanteerde kengetallen.
- De geboekte onderhoudskosten in 2018 t/m 2023 daalden van € 8.200 in 2018 tot € 2.500 in 2023. Gemiddeld bedroegen de onderhoudskosten circa € 5.400 per jaar. Dat komt neer op circa € 6 per m² bvo. Dat is aanzienlijk lager dan de door ons gehanteerde kengetallen.
- In het ontvangen MJOP 2021-2030 zijn de daarin genoemde bedragen aanzienlijk hoger. Gemiddeld komt het bedrag in het MJOP op € 59.600 per jaar. Dat komt neer op € 66 per m² bvo. Voor een theater hanteren wij normaliter een kengetal van circa € 30 - 40 per m² bvo.
- De post 'Schades en Vandalisme' is niet structureel. Tegenover een kostenpost van € 21.400 in 2018 staat ook een opbrengst/vergoeding van € 20.700.
- De post 'Advieskosten derden' is niet structureel.
- Op de post 'Overige goederen en diensten' is in 2019 met 7.400 een significant lager bedrag geboekt dan gemiddeld € 24.000 in de jaren 2018, 2020, 2021, 2022 en 2023. Vermoedelijk betreft dit de exploitatiebijdrage.
- In 2019 en 2021 zijn er coronakosten geboekt van respectievelijk € 16.300 en € 35.000.
- Vanaf 2020 is er jaarlijks een mutatie in de voorziening geboekt van € 31.800.
- Er worden geen administratieve beheerskosten geboekt op het betreffende grootboeknummer.

Huurinkomsten

- De huurinkomsten zijn gestegen van € 44.700 in 2018 tot € 51.700 in 2023. Dat is een lichte stijging van circa 3% per jaar.
- Het resultaat op de exploitatie is in 2018, 2019 en 2020 nog beperkt negatief met gemiddeld € 3.400 per jaar. In de jaren 2021, 2022 en 2023 bedraagt het tekort gemiddeld € 47.000.

Kostprijsdekkende huur

- Als we de kostprijsdekkende huur berekenen met het bbn-rekenmodel komen wij uit op een kpdh van € 105.000 in 2024 (circa € 117 per m² bvo). Zie bijlage 3. Dit is bijna twee keer zoveel als de werkelijke huur die momenteel in rekening wordt gebracht. Dit duidt conform de Wet Markt en Overheid op een verkapte subsidie en ongeoorloofde staatssteun.
- We hebben een beschouwingsperiode van 20 jaar aangehouden en de incidentele posten buiten beschouwing gelaten.
- Voor de onderhoudskosten is het aan te raden om een actueel MJOP te gebruiken in de berekening van de kpdh want dit heeft een significante impact op de kpdh. Voor nu is gemiddeld € 66,- per m² bvo in de berekening toegepast.

Huurovereenkomst

- In de huurovereenkomst wordt een bruto vloeroppervlak genoemd van 1.331 m². Dit wijkt af van de circa 900 m² die wij hebben ontvangen en globaal hebben nagemeten.
- Huurperiode is aangegaan voor 6 jaar met maximaal twee keer een verlenging van 2 jaar.
- De jaarlijkse huurverhoging vindt plaats op basis van het CPI-indexcijfer (alle huishoudens).
- Er vindt geen aanpassing van de huurprijs plaats bij een negatief CPI-indexcijfer.
- De basisinventaris is eigendom van de gemeente en wordt mee verhuurd. Het is onduidelijk of de door de taxateur getaxeerde inventaris de basisinventaris betreft of dat dit door de huurder aangeschafte inventaris betreft.

Exploitatieovereenkomst

- De exploitatiebijdrage is iets minder dan de helft van de te betalen huur.
- Indexatie van de exploitatiebijdrage vindt plaats op basis van CPI-indexcijfer (alle huishoudens) net als de huurverhoging.
- In de exploitatieovereenkomst is in tegenstelling tot in de huurovereenkomst geen bepaling opgenomen over dat er geen aanpassing plaatsvindt als het CPI-indexcijfer negatief is.

Gecombineerde gebruiksexploitatie

De ontvangen jaarrekeningen betreffen een gecombineerde jaarrekening van de exploitatie van zwembad Het Baafje en theater De Beun (en nog buurthuis De Zwaan).

- Uit de jaarcijfers van de exploitant blijkt dat er tot en met 2019 winst werd gemaakt met de exploitatie en dat vanaf 2020 de verliezen opliepen tot circa € 224.000 in 2023.
- De opbrengsten zijn gestegen maar de kosten zijn nog harder gestegen.
- De loonkosten en huisvestingskosten zijn de grootste kostenposten.
- De loonkosten zijn in 2022 bijna verdrievoudigd ten opzichte van 2021 terwijl de omzet zelfs niet is verdubbeld.
- Energielasten zijn in twee jaar tijd verviervoudigd (2021-2023).
- In 2022 is de onroerend zaakbelasting ongeveer verviervoudigd ten opzichte van 2021.

Conclusies

- De geboekte onderhoudskosten zijn lager dan de MJOP's aangeven. Vermoedelijk is niet al het begrote onderhoud uitgevoerd (of het is goedkoper ingekocht dan begroot). Toekomstige onderhoudskosten kunnen hoger uitvallen dan begroot als dit niet tijdig wordt uitgevoerd.
- In het geval dat de verduurzamingsmaatregelen uit de Routekaart verduurzaming uitgevoerd worden na een besluit van de gemeenteraad, kan dit leiden tot hogere toekomstige kapitaallasten. Het risico bestaat dat de besparingen die de maatregelen moeten opleveren niet voldoende dekkend zijn.
- De exploitatiebijdrage van Het Baafje heeft in 2021 niet dezelfde stijging doorgemaakt als de huur. De exploitant had alleen de (beperkte) verhoging van de entreprijzen tot zijn beschikking om de hogere huur te dekken.
- Zonder exploitatiebijdrage lijkt het niet mogelijk om de objecten rendabel te exploiteren, met name het zwembad.
- In de jaarrekeningen lijken met name de loon- en personeelskosten een risico te zijn.
- De huur- en exploitatieovereenkomsten bevatten geen bijzonderheden die een haalbare exploitatie onmogelijk zouden maken.
- In het geval dat er om wat voor reden dan ook geen exploitant is, bijvoorbeeld bij een faillissement van een nieuwe exploitant, loopt de gemeente huurinkomsten mis.

Bijlagen

Bijlage 1: lijst ontvangen bestanden

Bijlage 2: Kpdh Zwembad Het Baafje

Bijlage 3: Kpdh Theater De Beun