

Aan: Gemeente Heiloo
Van: Synarchis
Betreft: Exploitatieraming tweede sporthal
Datum: 22 september 2020

Situatieschets

De gemeente Heiloo beschikt over diverse binnensportaccommodaties, waaronder sporthal Het Vennewater en meerdere gymzalen. Een aantal sportverenigingen ervaart een gebrek aan sporthalcapaciteit en is door de gemeenteraad uitgenodigd om een plan op te stellen voor de realisatie en exploitatie van een nieuwe sporthal. De werkgroep gemeentelijke binnensportaccommodaties, bestaande uit basketbalvereniging Flashing, hockeyvereniging De Terriërs, zaalvoetbalvereniging HZV, volleybalvereniging Effect en de Sportraad Heiloo, heeft dat vervolgens gedaan.

Indien de sporthal wordt gerealiseerd, zal die door Holland Sport worden geëxploiteerd. Dat is immers de huidige exploitant van de andere gemeentelijke binnensportaccommodaties in Heiloo. Op verzoek van de gemeente heeft Holland Sport een exploitatieraming opgesteld. De gemeente heeft Synarchis verzocht om die raming te toetsen. Het betreft derhalve een beoordeling op hoofdlijnen van het realiteitsgehalte van de raming. Samen met de toetsing van het realiteitsgehalte van de stichtingskostenraming van de werkgroep ontstaat voor de gemeente zodoende een totaalbeeld.

Exploitatieraming Holland Sport

De volgende tabel toont de exploitatieraming. Hoewel Holland Sport niet heeft aangegeven of de bedragen inclusief of exclusief btw zijn, kan dit wel worden afgeleid. Zij heeft namelijk een kostenpost opgenomen voor het feit, dat het btw-nadeel ten gevolge van het niet btw-belast kunnen exploiteren wellicht niet volledig via de SPUK Sport kan worden gecompenseerd. Dat houdt in dat de andere bedragen exclusief btw moeten zijn weergegeven. Anders klopt de berekening namelijk niet.¹

HOLLAND SPORT	
baten	
verenigingen	66.000
overig	10.000
totaal	76.000
lasten	
dagelijks onderhoud	15.000
gas	5.000
elektra	5.000
water	3.000
schoonmaak	22.000
planning/verhuur	2.500
risico/winstcomponent	19.000
belastingen en verzekeringen	3.500
licenties en overig	1.000
huur	PM
totaal	76.000
resultaat	0

tabel 1: exploitatieraming Holland Sport

¹ De vraag of Holland Sport wel of niet btw-belast kan exploiteren, valt buiten het bestek van deze notitie.

Baten

- De omzet uit het gebruik van de sporthal door verenigingen is gebaseerd op een opgave die de eerder vermelde werkgroep heeft gedaan. Even los van de vraag of het bedrag inclusief of exclusief btw is berekend, geeft Holland Sport aan dit een ambitieuze opgave te vinden. Flashing, De Terriërs, HZV, Effect en de KNVB hebben verklaard dat zij de intentie hebben om samen in totaal minimaal 1.945 uur af te nemen. Daarvoor kunnen uiteraard geen garanties worden afgegeven. Daarnaast doet deze behoefte zich voornamelijk op de doordeweekse avonden en in het weekend voor, waarbij er bij alle gebruikers doorgaans een voorkeur voor de meest courante uren zal bestaan. Dan zal onherroepelijk tot conflicterende behoeften bij de inroostering leiden en een negatieve invloed op het aantal verhuurde uren hebben. Hoewel dit niet wordt geëxpliciteerd, lijkt in de raming van circa 1.250 uur per jaar verenigingsgebruik te zijn uitgegaan. Dat is nog altijd een aanzienlijk aantal. Op basis van de beschikbare informatie kan niet worden beoordeeld, hoe realistisch de opgave van de werkgroep is;
- voor de overige verhuur ten behoeve van bijvoorbeeld bewegingsonderwijs, recreatietennis en andere sporten is als ambitie/uitdaging een beperkte omzet geraamd. Hierbij gaat het vooral om het gebruik van de hal tijdens schooluren. Voor wat betreft het bewegingsonderwijs is enig gebruik alleen reëel, indien bestaand gebruik uit een andere binnensportaccommodatie naar de nieuwe sporthal wordt verplaatst. Op basis van leerlingenprognoses wordt voor de komende jaren namelijk geen toename van de behoefte verwacht. Wat betreft het sportgebruik leert de ervaring, dat het lastig is om sporthallen tijdens schooluren te verhuren. Zonder onderzoek naar de lokale 'tennismarkt' vormt het ramen van enige omzet een risico. Tegelijkertijd mag van een exploitant worden verwacht, dat die zijn best doet om een sporthal zo goed mogelijk te 'vullen'. In die zin vormt het ramen van een overige omzet van € 10.000,- een beperkt risico.

Lasten

- De onderhoudskosten bedragen, zoals gebruikelijk voor een exploitant, uitsluitend het huurdersonderhoud. Mede door de koppeling met de bestaande sporthal is het geraamde bedrag voor de door de werkgroep beoogde hal realistisch. Daarbij is van een gebruikelijke verdeling van huurders- en eigenaarsonderhoud uitgegaan;
- de kosten van gas en elektra zijn te laag geraamd. In haar plan gaat de werkgroep uit van een sporthal die voldoet aan de BENG-criteria.² Dat is ook de ondergrens, maar bij nieuwbouw van sportaccommodaties wordt tegenwoordig veelal van een veel hoger duurzaamheidsniveau uitgegaan. Dat uit zich ook in bepaalde 'scores' op duurzaamheidswaarden, die duidelijk hoger zijn dan waarvan de werkgroep is uitgegaan. Er is dus geen sprake van een bijzonder energiezuinig gebouw. In plaats van € 10.000,- voor gas en elektra is een bedrag van € 25.000,- realistischer;
- de kosten van waterverbruik zijn realistisch geraamd;
- de schoonmaakkosten betreffen de kosten voor de inzet van een beheerder dan wel een schoonmaakbedrijf in de sporthal. Aangenomen dat dit in combinatie met de bestaande sporthal gebeurt, zijn de geraamde kosten realistisch;
- de kosten van planning/verhuur zijn realistisch geraamd. Doordat Holland Sport vele accommodaties verhuurt, kan een extra sporthal zeer efficiënt daarin worden meegenomen;
- de kosten voor risico/winstcomponent bestaan enerzijds uit een 'buffer' om eventuele tegenvallers te kunnen opvangen en anderzijds uit het eerder vermelde mogelijk niet volledig compenseerbare btw-nadeel. Het bedrag is echter niet uitgesplitst, waardoor alleen het totaalbedrag kan worden beoordeeld. Voor een exploitatie als deze is het bedrag realistisch;
- de kosten voor belastingen en verzekeringen zijn realistisch geraamd;
- de kosten voor licenties en overig zijn realistisch geraamd;
- de huurkosten betreffen de kosten die Holland Sport (als huurder/exploitant van de sporthal) aan de gemeente (als eigenaar van de hal) betaalt. Deze kosten zijn niet in de exploitatieraming opgenomen. Dat heeft twee redenen: enerzijds is de hoogte van de huur nog niet bekend en anderzijds is dit een verhaal van vestzak/broekzak. Stel dat de huur € 100.000,- bedraagt, dan zorgt dat voor een verslechtering van het exploitatieresultaat en dus de benodigde exploitatiebijdrage met hetzelfde bedrag. De gemeente ontvangt dat bedrag als verhuurder van de hal aan Holland Sport echter weer terug, zij het dat het mogelijk bij een andere afdeling terecht komt dan de afdeling die de exploitatiebijdrage verstrekt. Voor de gemeente als geheel is het financiële effect dus neutraal. Vandaar dat het gebruikelijk is om deze post in dit stadium buiten beschouwing te laten.

² BENG staat voor bijna-energieneutraal gebouw. De energieprestatie voor bijna-energieneutrale gebouwen wordt aan de hand van drie criteria beoordeeld, te weten: de energiebehoefte, het primair fossiel energieverbruik en het aandeel hernieuwbare energie.

Gemeentelijke kosten

Op basis van de exploitatieraming van Holland Sport hoeft de gemeente voor de exploitatie van de sporthal (exclusief huurkosten) geen financiële bijdrage te betalen. De toetsing van de baten en lasten laat echter zien, dat er zowel aan de batenkant (omzet verenigingsgebruik), als aan de lastenkant (kosten gas en elektra) een aanmerkelijke kans op tegenvallers bestaat. Op basis daarvan verdient het aanbeveling om rekening te houden met een benodigde exploitatiebijdrage van minstens € 25.000,- (exclusief btw), bestaande uit € 15.000,- voor hogere kosten van gas en elektra en € 10.000,- voor lagere omzet. Daarbij blijft er altijd een risico bestaan voor wat betreft de baten uit het gebruik van de accommodatie door de verenigingen.

De sporthal brengt voor de gemeente echter ook andere kosten met zich mee. Daarbij gaat het in elk geval om de kosten van het eigenaarsonderhoud en de kapitaallasten. Op basis van de door de werkgroep voorgestelde sporthal en de gebruikelijke verdeling van huurders- en eigenaarsonderhoud worden de kosten van het eigenaarsonderhoud op circa € 35.000,- (exclusief btw) per jaar geraamd. Zoals gebruikelijk betreft dit de jaarlijkse reservering c.q. dotatie aan de onderhoudsvoorziening en niet de werkelijke kosten. In de eerste jaren zijn die immers beperkt, terwijl ze in latere jaren hoger dan de reservering kunnen zijn. De geraamde kosten zijn exclusief vervangingsinvesteringen, want die zijn in de wijze van afschrijving verwerkt.

De werkgroep raamt de stichtingskosten van de sporthal op circa € 1,71 miljoen (exclusief btw). Een toetsing van die raming door Synarchis heeft uitgewezen, dat eerder een bedrag van circa € 2,16 miljoen (exclusief btw) moet worden verwacht. De volgende tabel toont voor beide bedragen de jaarlijkse kapitaallasten. Daarbij zijn de uitgangspunten van het gemeentelijke afschrijvingsbeleid gehanteerd, namelijk:

- er is sprake van lineaire afschrijving. Doordat de kapitaallasten daardoor jaarlijks dalen, is ervoor gekozen om de gemiddelde kapitaallasten per jaar weer te geven. Dat vormt immers het meest reële beeld van de werkelijke kosten;
- de rekenrente is 1,0%;³
- de bouwkundige delen van de accommodatie worden over 40 jaar afgeschreven, maar voor de installaties en inventaris geldt aan afschrijvingsperiode van 10 jaar. Op basis van de door de werkgroep gehanteerde kwaliteit van de sporthal (zie ook het rapport 'Toetsing plan nieuwbouw sporthal') mag echter worden betwijfeld, of het reëel is om voor de bouwkundige elementen van een afschrijvingstermijn van 40 jaar uit te gaan. Gezien de kwaliteit van systeembouw, zoals de werkgroep voorstelt, is een afschrijvingstermijn van 25 jaar voor de bouwkundige elementen realistischer. Dat heeft vooral met de ervaringen met soortgelijke verenigingshallen en de materiaalkeuze te maken. Er is namelijk een groot prijsverschil in met name de schil van de sporthal van de werkgroep en een reguliere sporthal. Dat verschil zit vooral in de toegepaste materialen en moet uiteindelijk in de kwaliteit, en dus in de verwachte levensduur, tot uiting komen. In de tabel zijn overigens beide uitgangspunten weergegeven.

gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten	investeringsraming	
	1.710.000	2.160.000
afschrijvingstermijn bouwkundige elementen		
- 40 jaar	72.473	92.594
- 25 jaar	94.080	119.672

tabel 2: berekening kapitaallasten (exclusief btw)

Uitgaande van het naar aanleiding van de toetsing door Synarchis verhoogde investeringsbedrag van € 2,16 miljoen (exclusief btw) en een realistische afschrijvingstermijn van 25 jaar voor de bouwkundige elementen bedragen de kapitaallasten van de sporthal dus gemiddeld circa € 120.000,- (exclusief btw) per jaar. Indien de gemeente de bouwkundige elementen toch over 40 jaar wenst af te schrijven, is dat bedrag circa € 27.000,- lager.

Op basis van het voorgaande zijn in de volgende tabel de totale jaarlijkse kosten voor de gemeente weergegeven. Daarbij wordt nogmaals vermeld, dat de benodigde exploitatiebijdrage ook hoger kan worden indien het verenigingsgebruik van de hal tegenvalt.

³ Weliswaar is de omslagrente 2,0%, maar gezien de situatie op de kapitaalmarkt heeft de gemeente onlangs besloten om in haar berekeningen van 1,0% uit te gaan.

exploitatiebijdrage	25.000
eigenaarsonderhoud	35.000
kapitaallasten	120.000
totaal	180.000

tabel 3: totale kosten gemeente (exclusief btw)

In de tabel zijn nog geen kosten opgenomen ten gevolge van het eventuele verlies van inkomsten voor bestaande binnensportaccommodaties. Het is immers mogelijk, dat een deel van het gebruik dat in de tweede sporthal is voorzien bestaand gebruik in andere accommodaties (sporthallen of gymzalen) betreft. In dat geval heeft dat negatieve gevolgen voor de benodigde exploitatiebijdrage voor die voorzieningen en dat dient uiteraard in het totale plaatje te worden meegenomen. Volgens de werkgroep is echter geen sprake van verplaatsing van bestaand verenigingsgebruik van huidige binnensportaccommodaties in de gemeente Heiloo, maar gaat het om nieuw/extra gebruik en om verplaatsing van bestaand gebruik uit binnensportaccommodaties in andere gemeenten. Voor eventueel gebruik ten behoeve van bewegingsonderwijs zou wel sprake zijn van verplaatsing van bestaand gebruik. Mogelijk kan er door de komst van een tweede sporthal en verplaatsing van onderwijsgebruik ook eventueel een gymzaal worden 'vrijgespeeld'. Dat is echter een andere discussie, die buiten het bestek van deze notitie valt.