

Memo Plan MFC De Hardenberg

Memonummer	BDO 2023/09022023
Aan	Gemeente Oldambt
Van	Jaap Kleijwegt MSc MBA CRMA Partner BDO Advisory BV
Datum	9 februari 2023
Betreft	Plan overname De Hardenberg

Inleiding

Vanuit de gemeente Oldambt hebben we het verzoek gekregen een professionele opinie te geven over het plan voor de overname van de MFC De Hardenberg. Stichting MFC De Hardenberg heeft hierbij voorgesteld het sportcomplex voor het symbolisch bedrag van 1 euro over te nemen. Daarnaast vraagt de stichting aan de gemeente incidentele en structurele bijdragen om de exploitatie van het sportcomplex te kunnen realiseren. Binnen dit memo beschrijven we onze bevindingen op het ingediende plan.

Financiële consequenties voorgestelde plan

Bestaande waardering binnen de gemeente

Met het overdragen van de locatie op basis van een symbolisch bedrag zal de gemeente allereerst de huidige waarde van de locatie als geheel moeten afwaarderen. De onderbouwing hiervan is aan ons verstrekt via de gemeente en kent de volgende indicatieve onderbouwing (in €):

• Boekwaarde Zwembad	1.025.000
• Boekwaarde Sporthal	760.000

	1.785.000

Met de overdracht kan de locatie niet op een andere wijze voor herontwikkeling worden ingezet en komt als zodanig volledig ten laste van de reserves van de gemeente. Met de overdracht vanuit de gemeente aan een particuliere stichting zal daarnaast overdrachtsbelasting moeten worden voldaan over de waarde in het economisch verkeer. Uitgaande van een waarde die gelijk is aan de huidige boekwaarde gaat het hierbij om circa €200.000,- wat niet door de stichting kan worden betaald aangezien geen sprake is van eigen middelen. Naast de overdrachtsbelasting lijken overige lasten voor overdracht, het neerzetten van de organisatie, advies en beheer reëel. Deze kosten schatten we in op ongeveer €75.000,-.

Onderhoudsbehoefte voor de instandhouding van de locaties

Binnen de verstrekte plannen is geen rekening gehouden met het onderhoud van het zwembad en de sporthal. Deze lasten zullen zeker op termijn een belangrijke opgave met zich meebrengen voor de exploitant van het MFC. Binnen de berekening vanuit de gemeente is aangegeven dat hiervoor naar verwachting de komende 10 jaar een bedrag van € 593.000,-

benodigd zal zijn. Gezien de oplopende lasten van voor onderhoud en verduurzaming van dergelijke locaties lijkt een verdere bouwkostenstijging op dit punt reëel.

Structurele bijdrage exploitatie

Binnen de ingediende begroting vanaf 2024 vanuit de stichting blijkt een jaarlijkse bijdrage vanuit de gemeente die geleidelijk terugloopt van € 170.000,- naar een niveau van €100.000,-. In een periode van 10 jaar gaat het om circa € 1,1 miljoen. Deze bijdrage is een sluitpost om te komen tot een sluitende begroting zonder dat sprake is van een buffervermogen binnen de stichting. Hierdoor zal elke eventuele tegenvaller direct leiden tot continuïteitsproblemen wat on onze visie niet past in een verantwoorde bedrijfsvoering.

We hebben tijdens de analyse ook gekeken naar de onderbouwing van de begroting van de stichting vanaf 2024. Zonder hier een diepgaande marktanalyse op uit te voeren valt ons op dat:

- Het openhouden van de locatie in 2023 is ingeschat op €250.000,-. Dat lijkt gezien de gerealiseerde resultaten uit het verleden een vrij positieve inschatting. De kans dat dit uiteindelijk negatiever zal uitvallen achten we hierin reëel;
- Vanaf het begin van de nieuwe exploitatie lijkt sprake van een hogere opbrengst voor huur- en entreekaarten uitgaande van de hogere opgegeven inschatting en indexatie is de gevoeligheid dat deze opbrengsten uiteindelijk lager uitvallen over een periode van 10 jaar mogelijk een bedrag dat kan oplopen €200.000,-;
- Vanuit de overige exploitatieopbrengsten is marge van ruim een €100.000,- per jaar opgenomen. In onze visie lijkt een dergelijke marge op scholen, evenementen en andere activiteiten vrij hoog. Als blijkt dat ongeveer de helft hiervan haalbaar is kan over een periode van 10 jaar oplopen tot €500.000,-.

Slotoverweging

Vanuit de totale analyse van de plannen en de financiële consequenties hiervan lijkt de impact voor de gemeente groot te zijn. De overdracht van de objecten en het neerzetten van de organisatie betekent inclusief de onderhoudsopgave bijna €2,7 miljoen aan directe negatieve impact op de reserve van de gemeente. In de berekeningen is los hiervan vanuit de stichting al rekening gehouden met een leefbaarheidsbijdrage van €1,1 miljoen geëxtrapoleerd over 10 jaar. Samen met de kosten voor het openhouden van de locaties in 2023 voor een bedrag van €0,25 miljoen komt het totaal van de lasten voor de gemeente in de periode van 10 jaar minimaal uit op een bedrag van € 4,0 miljoen.

Aanvullend hebben we ten aanzien van de begroting van de stichting onze twijfels over de haalbaarheid van de opbrengsten/ marge inclusief indexatie. De kans dat in een periode van 10 jaar een aanvullende bijdrage van €0,7 miljoen nodig is om de exploitatie sluitend te krijgen is hierbij volgens ons niet ondenkbeeldig.

Wij zijn dan ook van mening dat het huidige voorstellen grote financiële risico's met zich meebrengen voor de stichting en uiteindelijk voor de gemeente die de bestaande posities overdraagt en opdraait voor de tekorten binnen de exploitatie.