

Gemeente Noordenveld
t.a.v. de gemeenteraad/de heer N. Weisenbach
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

Roden, 22 juni 2022

Ons kenmerk : A.S.

Betreft : Advisering exploitatieopzet Sporthuis Peize

Geachte gemeenteraad,

Hierbij doen wij u toekomen onze advisering/check inzake de exploitatieopzet van het nieuw te bouwen Sporthuis te Peize.

Wij hebben de opdracht op zeer korte termijn (17 juni 2022) ontvangen en hebben het advies dan ook samengesteld op basis van de aangeleverde stukken welke, zijn verstrekt door de Voetbal Vereniging Peize. (hierna vereniging). Door deze korte termijn hebben wij slechts een beperkte analyse kunnen doen. De uitkomsten en conclusies in deze brief zijn daarom puur adviserend van aard en hieraan kan geen enkele zekerheid aan worden ontleend.

Reden voor dit stuk is dat u eind 2021 heeft ingestemd met het definitieve ontwerp waarvan de totale kosten destijds werden geraamd op 2,9 miljoen euro en uw aandeel 2,1 miljoen euro zou bedragen. Uit de aanbestedingsprocedure blijkt dat de laagste offerte ruim 7,5 ton euro hoger uitvalt waarbij bouwdeskundigen (o.a. projectleider) verwachten dat dit 2,4 ton euro goedkoper kan zodat er ten opzichte van het eerder besluit eind 2021 een overschrijding is te verwachten van € 5,1 ton euro waarover u een besluit moet nemen.

Aan ons de taak om de exploitatie VV Peize in verband met de nieuwbouw te analyseren en extra aanvullingen op basis van onze kennis bij soortgelijke projecten.

1. Financiële positie vereniging

De vereniging heeft een boekjaar welke loopt van één juli tot en met dertig juni.

Per 30 juni 2021 heeft de vereniging een vermogen van € 228.675 waarvan € 138.675 vrij is te besteden en € 90.000 is gelabeld als vervangingsreserves.

Aanwezige liquiditeit € 211.872 per 30 juni 2021.

De vereniging lijkt hiermee financieel gezond.

Totaal aantal leden 460 waarvan:

- 3 teams senioren zondag
- 2 teams zaterdag en
- 250 jeugdleden
- niet spelende leden 120

2. Bijdrage vereniging in te bouwen Sporthuis Peize

De bijdrage van de vereniging bedraagt € 800.000 (2,9 miljoen euro minus 2,1 miljoen euro) op basis van het besluit van eind 2021.

Van deze € 800.000 wordt € 600.000 via de subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA) aangevraagd.

Subsidie bedraagt 20% van de bouw of onderhoud van Sporthuis Peize tot een maximum van € 2,5 miljoen euro.

Alle horeca gerelateerde kosten inzake aankleding en inrichting (keuken/kantine) zijn niet subsidiabel en vallen onder de reguliere Wet Omzetbelasting en kunnen tegen 21% worden verrekend. (belaste prestaties horeca gedeelte)

De regeling vervalt 1 januari 2024 en is maatwerk qua aanvragen en verantwoording.

Het restant van € 200.000 dient de vereniging zelf bij te dragen vanuit haar vermogenspositie.

Daarnaast is de vereniging voornemens om een financiering aan te gaan voor € 150.000.

Deze gelden zijn o.a. nodig om:

- inventaris € 50.000,
- bijdrage opslagruimte (gedeelte oud gebouw, in de stijl van het Sporthuis) € 40.000 en
- aanschaf ledverlichting € 40.000 (incl. subsidies en bijdragen)

Leden van vereniging zijn akkoord gegaan met de eigen bijdrage van € 200.000 en het aangaan van de financiering van € 150.000 volgens de statuten artikel 14 lid 4 en lid 5 ten 2^e letter b.

3. Exploitatie opzet Sporthuis Peize 2023/2024

Voor het seizoen 2021/2022 is een sluitende begroting gemaakt met als resultaat € 610 overschot.

Inkomsten zij geraamd op € 140.610 en de uitgaven € 140.000.

Te verwachten overschot 2021/2022 € 35.000.

Voor het seizoen 2023/2024 heeft het bestuur van de vereniging een sluitende begroting aangeleverd met daarin € 239.150 aan baten en € 238.550 aan lasten, overschot € 600.

De penningmeester van de vereniging heeft deze opgesteld en hieronder onze aanbevelingen en opmerkingen:

Inkomsten kant:

Contributies € 70.650

De post contributies wordt ten opzichte van het exploitatie jaar 2021/2022 jaarlijks verhoogd met 3%. Dit is noodzakelijk om de stijging van de jaarlijkse kosten te kunnen dekken. Daarmee is indexering ook voor de komende jaren nodig voor de contributie.

Sponsoring € 28.000

De vereniging beschikt over een aantal sponsors welke de club een warm hart toe dragen, inkomsten lijken dan ook stabiel.

Entree € 500

Entreegeld bedraagt € 3 per bezoeker, totaal bedrag afhankelijk van competitie indeling en derby's. 167 betalende bezoekers lijkt voorzichtig begroot.

Acties/Loterijen € 3.000

Opbrengst grote club actie etc.

Aanbeveling: De vriendenloterij kan hier een mooie rol in spelen, 50% komt toe aan de vereniging, opbrengst is al snel € 6,50 per verkocht lot en keert elk jaar weer terug.

Diversen € 18.000

Gele kaarten etc. worden doorbelast aan de spelende leden € 1.000

Verhuuropbrengsten € 10.000, huidige kinderopvang levert € 7.000 op, tevens heeft er zich een nieuwe huurder aangemeld € 3.000 en met een 2^e kinderopvang lopen de gesprekken om gebruik te maken van het nog te realiseren Sporthuis.

Het restant van € 7.000 bestaat deels uit het afkopen van kantinediensten, verhuur KPN-mast etc.

Deze opbrengsten lijken een bestendig karakter te hebben.

Kantine opbrengsten € 119.000

Kantine:

De vereniging gaat uit van een brutomarge van 65% op het horeca gedeelte.

De landelijk gemiddelde brutomarge van horeca verkopen (dranken en eten) bedraagt gemiddeld tussen de 68% en 70%, welke marges zij ook nodig hebben.

Op alcoholische dranken (bier) zit een marge van 70% tot 100% afhankelijk van het glas formaat.

Bier en een kopje koffie zijn de dranken welke het meeste genuttigd worden en op beiden is de marge hoger dan 65%. De vereniging zit dan ook met 65% bruto marge aan de veilige kant.

Op dit moment stijgen de grondstofprijzen voor bier gemiddeld 6%. Onze aanbeveling is om deze verhoging tijdig door te berekenen.

Huidige prijzen vereniging:

- Bier € 2, --
- Frisdrank € 1,60
- Koffie € 1,20

Prognose omzet verwachting bedraagt € 150.000 en bestaat uit:

- € 80.000 huidige omzet seizoen 2021/2022
- € 45.000 huidige omzet sporthal kantine en
- € 25.000 meer omzet en aanbod uit keuken.

65% marge van € 150.000 bedraagt € 97.500 horeca omzetten.

De brutomarge 65% is een verbetering van gemiddeld 7% ten opzichte van vooraangaande jaren doordat gewerkt gaat worden met vaste personeel(s)leden op de horeca waardoor minder tapverlies, verspilling en eigen gebruik tot gevolgen heeft.

Een positieve ontwikkeling. Belangrijk is en blijft om vanuit de inkoopkant met de juiste opslagpercentages tot een juiste vaststelling per product te komen.

Beheersvergoeding € 28.500

Vanuit de gemeente Noordenveld wordt de beheersvergoeding verstrekt omdat het horecapersoneel ook het beheer van de sporthal gaan doen.

Wellicht beter om deze vergoeding in mindering te brengen op de personeelskosten.

Overige kosten horeca gedeelte € 7.000

Hierbij hebben we het over abonnementen, internet, afval, kassa etc.

Deze lijken redelijk.

Totale opbrengst kantine kosten per saldo € 119.000.

Uitgaven kant:**Personeelskosten € 135.000**

Salarissen en sociale lasten worden totaal begroot op € 104.000.

Hieronder vallen 3 trainers (op de loonlijst) en nog twee aan te stellen horecamedewerkers voor 38 uren per week met een salaris van € 2.300 per maand.

Vrijwilligers vergoeding € 18.000 worden uitbetaald aan jeugdtrainers (supermarkt vergoeding) en overige. Onbelaste, diversen en inzet extra diensten bedragen € 13.000.

Opmerkingen van onze kant:

Salariskosten zijn mijns inziens € 8.136 hoger op basis van onze salaris berekening uitgaande van de horeca cao. Daarnaast gaan we ervan uit dat in de post diversen de ziekteverzuimverzekering en het verplichte Arbo abonnement zitten.

Totale personeelskosten moeten volgens ons dan ook zijn € 143.136 afgerond € 143.000 i.p.v. € 135.000.

Huisvestingskosten € 22.500

Energiekosten bedragen € 12.000 met een nieuw duurzaam gebouw is deze post aan de hoge kant begroot is, de rest is (voor zover wij kunnen nagaan) akkoord.

Bureaunkosten € 3.000/Accommodatiekosten € 13.600/Wedstrijdkosten € 37.450/Bestuurskosten € 2.500/Diversen € 2.500

Deze kosten lijken allemaal in lijn met wat verwacht mag worden.

Afschrijvingen € 14.000

Betreft waardevermindering van activa posten, als aanbeveling geven wij mee om tijdig voor vernieuwing en toekomstig onderhoud geldmiddelen te reserveren.

Aflossingen en renten hypotheek € 8.000

De vereniging gaat een financiële verplichting aan om inventaris, verbouwing opslag en ledverlichting aan te gaan (zie punt 2).

Aflossingsverplichting in 30 jaar, elk jaar € 5.000 en het rentepercentage bedraagt 2%, 1^e jaar € 3.000 daarna aflopend, waarbij de Gemeente Noordenveld borg staat.

4. Onze bevindingen:

De posten in de exploitatieopzet, welke procentueel het grootste belang hebben in de totale inkomsten en uitgaven zijn:

1. Personeelskosten:

Wij zijn ervan uit gegaan dat de 2 horecamedewerkers onder de horeca cao vallen.

Op basis van onze berekeningen komen wij op basis van 2 medewerkers op basis van 38 uur per week/ € 2.300 per maand € 8.000 op jaarbasis hoger uit dan de gepresenteerde cijfers van de vereniging.

Wij hebben niet kunnen beoordelen of 2 fte's boventallig zijn of niet.

Het afsluiten van ziekteverzuimverzekering bevelen wij aan.

2. Horeca omzetten

De vereniging rekent met een brutomarge van 65%.

Door de juiste mensen achter de bar te hebben ontstaat er minder verspilling, tapverlies en minder eigen verbruik waardoor dit haalbaar moet zijn zoals wij dat kunnen inschatten.

Grondstofprijzen stijgen op dit moment met 6%, concreet als aanbeveling geven wij aan dat komend seizoen de prijzen verhoogd zouden moeten worden met 10% zodat een biertje € 2,20/€2,25, frisdrank € 1,75/€ 1,80 en koffie € 1,30 moeten gaan kosten.

3. Financiële positie

De vereniging is de corona jaren goed door gekomen en heeft per 30 juni 2021 een eigen vermogen positie van € 228.675 en een liquiditeitspositie van € 211.872.

Bij monde van de penningmeester van de vereniging sluit het boekjaar 2021/2022 af met een positief overschot van € 35.000.

Leden zijn akkoord gegaan met de eigen inbreng van € 200.000 en nog af te sluiten lening van € 150.000. Na realisatie van het Sporthuis en andere investeringen en onderhoud rest er nog € 50.000 aan liquide middelen. Deze € 50.000 zou voldoende moeten zijn volgens ons om het exploitatie te kort 2022/2023 van € 8.000 (meer personeelskosten) te kunnen opvangen.

4. Overige

Wij raden de vereniging aan om tijdens het proces een bouw- en liquiditeitsbegroting op te stellen zodat de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk worden gemonitord op realisatie ervan.

Daarnaast liggen er veel mogelijkheden om de aanvullende geldstromen te genereren, bijvoorbeeld door het aanvragen van subsidies bij provincie, gemeenten en fondsen.

Ook kan er aan kostenbesparing worden gewerkt door een aantal werkzaamheden in eigen beheer (vrijwilligers) te verrichten.

Het wiel hoeft niet opnieuw te worden uitgevonden, er zijn stichtingen en verenigingen die u voor zijn gegaan met het realiseren van projecten. Wij bevelen u van harte aan ook door ervaringen- en adviezen op te doen in samenwerking met de vereniging.

Wij wensen u succes met uw besluitvorming,

Hoogachtend,
DVEN Accountants Adviesgroep

A. Steenbergen
Register Belastingadviseur