gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Scenario's voor de exploitatie van het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp
Portefeuillehouders	Mieke Booij-van Eck
Stellers	Jolanda Metselaar, Maaike van Slooten
Collegevergadering	9 juni 2020
Raadsvergadering	2 juli 2020
Raadsvoorstelnummer	2020.0001108

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college heeft besloten om, indien en voor zover de raad kiest voor scenario 1:

1. aan stichting ETO, op grond van artikel 4:23 lid 3 sub d van de Algemene wet bestuursrecht, voor het jaar 2020 een aanvullende subsidie te verlenen ten behoeve van de exploitatie ter hoogte van € 62.700;
2. aan stichting ETO, op grond van artikel 4:23 lid 3 sub d van de Algemene wet bestuursrecht, voor het jaar 2020, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad, een eenmalige subsidie te verlenen ten behoeve van vervroegde aflossing/kwijtschelding van de lening bij de BNG (nummer 40.109051) en de geldlening bij de gemeente ter hoogte van totaal € 755.000;
3. de verdeelregel Beheer en exploitatie Honk- en softbalcomplex Hoofddorp voor 2021 en verder (bijlage 5) vast te stellen;
4. een garantstelling van maximaal € 100.000, gedurende tien jaar, te verlenen voor het voldoen van de rente- en aflossingsverplichtingen van een door stichting ETO aan te trekken financiering van € 100.000 voor de realisatie van een blaashal en de clustermanager Financiën en Administratie te machtigen de hiervoor verder benodigde handelingen te verrichten.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. met het oog op een zo stabiel en efficiënt mogelijke exploitatie met zo min mogelijk financiële en operationele risico's voor de gemeente en gebruikers, te kiezen voor het scenario waarin stichting ETO het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp met subsidie van de gemeente blijft exploiteren en beheren, onder de in dit voorstel en in bijlage 3 bij dit voorstel onder scenario 1 uitgewerkte randvoorwaarden;
2. daartoe in te stemmen met de verlening van een eenmalige subsidie van € 755.000 aan stichting ETO voor de vervroegde aflossing van de eerste lening bij de Bank Nederlandse Gemeenten van € 500.000, inclusief afkoopsom € 560.000, en de kwijtschelding van de door ons verstrekte lening van € 195.000;
3. de financiële gevolgen te verwerken in de Najaarsrapportage 2020.

2. Samenvatting

Het honk- en softbalcomplex in Hoofddorp (het complex) kent een lange voorgeschiedenis. Het complex is qua bouwvolume aanzienlijk groter en het ambitieniveau is hoger dan bij het oude sportcomplex Toolenburg het geval was. Dit heeft geleid tot substantieel hogere exploitatielasten, waardoor de exploitant van het complex, stichting ETO (ETO), financieel in de problemen kwam.

Op 10 december 2019 hebben wij de evaluatie van de exploitatie van het complex vastgesteld (2019.0058262). Uit deze evaluatie blijkt dat de exploitatie van het complex nog steeds zorgwekkend is. De exploitatie van het sportcomplex is, gegeven de huidige omstandigheden, niet te realiseren zonder een structurele financiële bijdrage van de gemeente.

Op 16 januari 2020 heeft een sessie met de raad plaatsgevonden over de evaluatie van de exploitatie van ETO en over het perspectief en de eventuele mogelijkheden voor een toekomstbestendige exploitatie van het complex. De raad heeft tijdens deze sessie aangegeven in te zetten op het voortbestaan van het complex en heeft ons in die sessie een aantal wensen en aandachtspunten meegegeven. Met dit uitgangspunt en deze aandachtspunten voor ogen hebben we vier scenario's voor de raad uitgewerkt voor de exploitatie van het complex. ETO heeft haar visie gegeven op de concept-uitwerking van de scenario's (zie bijlage 3).

In drie van de vier scenario's wordt de exploitatie voortgezet, in het vierde scenario is sprake van faillissement van ETO en beëindiging van de exploitatie. Uit een uitgebreide analyse van de vier scenario's, waarbij we ook een second opinion hebben gevraagd aan KPMG, blijkt dat helaas geen van de vier scenario's rooskleurig is en dat geen enkel scenario op zichzelf perspectief biedt op een sluitende exploitatie. Wel zijn er enkele mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren. Alles tegen elkaar afwegend denken wij dat, gelet op de feiten en omstandigheden rondom het complex, voortzetting van de huidige situatie de beste keuze is. We stellen de raad dan ook voor om te kiezen voor het scenario waarin stichting ETO het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp met subsidie van de gemeente blijft exploiteren en beheren (scenario 1). Dit scenario is alleen mogelijk indien de gemeente een jaarlijkse financiële bijdrage blijft verlenen aan ETO voor het beheer en de exploitatie van het complex. Ook vereist dit scenario dat wij dit jaar een forse eenmalige subsidie van € 755.000 verlenen om de schuldenlast van ETO te verlichten. Wij realiseren ons dat dit geen gemakkelijke keuze is voor de raad en beseffen terdege dat dit een gevolg is van de keuze die in het verleden is gemaakt. We geven de raad met dit scenario een stappenplan mee om meer perspectief te genereren op een financieel gezondere exploitatie van het complex.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Aanleiding

In het verleden is honk- en softbal aangewezen tot een van de drie kernsporten in Haarlemmermeer (2008/115504). Dit bracht een hoog ambitieniveau met zich mee, zowel in de vormgeving en het bouwvolume van het honk- en softbalcomplex (complex) als met betrekking tot de mogelijkheid van intercontinentale honkbalwedstrijden als Major League Baseball (MLB) en Europese en wereldkampioenschappen. De verplaatsing van het oude sportcomplex Toolenburg naar de Nieuwe Molenaarslaan, met de opening in april 2014, zou in het ambitieniveau voorzien. Daarnaast bracht de verplaatsing van het complex mogelijkheden voor woningbouw met zich mee. Aan de verplaatsing van het complex bleken echter veel haken en

ogen te zitten. Op 19 februari 2015 heeft de raad daarom unaniem besloten (motie Verplaatsing Pioniers) de Auditcommissie verder onderzoek te laten doen naar de verplaatsing van het honkbalstadion. De Auditcommissie heeft in 15 november 2015 het onderzoekrapport 'Het spel en de spelregels' uitgebracht. Na oplevering van het rapport besloot de raad op 3 december 2015 om een raadsenquête in te stellen naar de gang van zaken rond het project Verplaatsing honkbalstadion. Op 14 juli 2016 is de Rapportage Onderzoekscommissie Verplaatsing Honkbalstadion vastgesteld (2016/1565299).

In 2016 bleek dat er een structureel tekort was bij de exploitatie van het complex. Daarom hebben wij de gemeenteraad voorgesteld om het subsidiebedrag voor de exploitatie door stichting ETO te verhogen tot maximaal € 190.000. Dit voorstel is op 27 oktober 2016 aangenomen (2016.0049080). Wij hebben toen ook toegezegd om in 2019 de exploitatie van het complex te evalueren en zo nodig de exploitatiebijdrage aan te passen.

In 2016 is aangegeven dat ETO extra inzet zou plegen om financiële ruimte te creëren door middel van sponsoring, evenementen, benefietwedstrijden, et cetera. Ondanks de inzet van het bestuur van ETO is dit moeilijk haalbaar gebleken. Sinds 2016 is de exploitatie verslechterd als gevolg van een aantal structurele tegenvallers, zoals het wegvallen van de jaarlijkse talentkampen van de Major League Baseball (€ 40.000), gewijzigde belastingwetgeving (€ 15.000), lagere horeca-inkomsten (€ 15.000) en het wegvallen van de trainingen van de nationale honkbalselectie (€ 10.000). Vanaf 2017 heeft ETO het complex met subsidie van de gemeente geëxploiteerd en heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met ETO. De portefeuillehouders Sport hebben sinds 2017 ook regelmatig met ETO gesproken, waarbij onder andere de bovenstaande onderwerpen aan bod kwamen. Om kosten te verminderen en inkomsten te verhogen hebben daarnaast gesprekken met bonden, evenementenbureaus, leveranciers en potentiële sponsors plaats gevonden door zowel door de portefeuillehouder als door de ambtelijke organisatie. Ook is er financieel maatwerk geleverd voor wat betreft het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van zowel het complex als het clubhuis. Daarnaast was er frequent ambtelijk contact over de diverse mogelijkheden de exploitatie te verbeteren (zie in dit verband de laatste alinea van paragraaf 3.2). Omdat ETO tot en met het jaar 2019 voldoende middelen had om het complex te exploiteren was er in deze jaren geen directe aanleiding voor nadere besluitvorming door het college of de raad. Sinds 2019 heeft het bestuurlijke contact met ETO zich vooral gericht op de evaluatie van de exploitatie en de afstemming over de stukken die nu aan de raad worden voorgelegd.

In verband met de toegezegde evaluatie hebben wij in februari 2019 opdracht gegeven aan Kayoot sport- en recreatiemanagement om een rapport op te stellen over de exploitatie van het complex. Kayoot heeft na ambtelijke en bestuurlijke afstemming in november 2019 de definitieve versie van het rapport opgeleverd. Op 10 december 2019 hebben wij de evaluatie, op basis van dit rapport ('Exploitatie van het honk- en softbalcomplex in Hoofddorp en evaluatie beheersstichting ETO' (bijlage 1) vastgesteld (2019.0058262). Uit de evaluatie blijkt dat de exploitatie van het sportcomplex zorgwekkend is. In verband met de noodzakelijke continuïteit van de honk- en softbalactiviteiten hebben we aan ETO een subsidie verleend voor het jaar 2020.

Op 16 januari 2020 heeft een sessie met de raad plaatsgevonden over de evaluatie van de exploitatie van ETO en over het perspectief en de eventuele mogelijkheden voor een toekomstbestendige exploitatie van het complex. De raad heeft tijdens deze sessie aangegeven in te zetten op het voortbestaan van het complex. De raad heeft ons in die sessie ook een aantal wensen en aandachtspunten meegegeven, zoals: betrek ETO bij de uitwerking, ga na of de beperkingen in het gebruik van het complex weggenomen kunnen worden, onderzoek mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren en voorkom bestuurlijke verstrengeling met

Hoofddorp Pioniers en Stichting Topsport Hoofddorp. Met dit uitgangspunt en deze aandachtspunten voor ogen hebben we vier scenario's voor de raad uitgewerkt voor de exploitatie van het complex waaruit de raad kan kiezen. Zo kunnen wij samen met de raad verder invulling geven aan het toekomstperspectief voor ETO en de honk- en softbalvereniging. In de sessie hebben we ook toegezegd om de vier scenario's voor de zomer van 2020 aan de raad voor te leggen.

In de onderstaande paragrafen staan de vier verschillende scenario's voor het voortbestaan van ETO, de Pioniers en het honk- en softbalcomplex. Drie scenario's zijn gebaseerd op een continuering van de exploitatie van het complex en één scenario beschrijft een faillissement van ETO. Aan het vormgeven van de scenario's ging een uitgebreide analyse vooraf. Ook hebben we zowel ambtelijke als bestuurlijke gesprekken gevoerd met de bestuurders van ETO en hebben we een second opinion gevraagd aan KPMG ('Gemeente Haarlemmermeer – Advies inzake ETO' d.d. 9 april 2020, bijlage 2). ETO heeft haar visie gegeven op de concept-uitwerking van de scenario's (bijlage 3).

Het dossier kent, los van de getallen, ook veel emotie en sentiment. We willen benadrukken dat we de inspanningen van het bestuur van ETO waarderen, de sport een warm hart toedragen en dat het complex moderne sportfaciliteiten voor onze inwoners biedt. We moeten echter ook met elkaar constateren dat het complex nu niet exploitabel is zonder substantiële jaarlijkse financiële bijdrage vanuit de gemeente. Er zijn wel mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren, maar nog steeds is daarbij een structurele geldelijke bijdrage noodzakelijk. Geen van de vier scenario's geeft een rooskleurig beeld. Om onze gezamenlijke doelstelling van instandhouding van het complex en een sluitende exploitatie te kunnen realiseren, moeten we keuzes maken.

Doelstelling
Onze doelstelling is om de exploitatie van het complex de komende jaren sluitend te krijgen, met zo min mogelijk financiële en operationele risico's voor de gemeente en de gebruikers van het complex.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
In het rapport van Kayoot zijn drie scenario's beschreven voor de exploitatie van het complex met de belangrijkste kansen en verbetermogelijkheden. Wij voegen daar een vierde scenario aan toe. Deze scenario's zijn:
1. ETO blijft het complex beheren en exploiteren;
2. Gemeente beheert en exploiteert het complex;
3. Professionele organisatie beheert en exploiteert het complex;
4. Faillissement en liquidatie van ETO.

Leeswijzer
Omwille van de leesbaarheid van dit raadsvoorstel staat de volledige uitwerking van de vier scenario's, met alle voorwaarden en risico's, in bijlage 3 bij dit raadsvoorstel. Bijlage 3 bevat ook de visie van ETO. In deze paragraaf wordt eerst de context beschreven. Daarna volgt een korte weergave van de vier scenario's, gevolgd door een financiële samenvatting van de scenario's. Vervolgens werken we uit of en hoe we de gebruiksmogelijkheden en exploitatie van het complex kunnen optimaliseren. Daarna geven wij een afweging van de scenario's en geven wij een toelichting op het voorkeursscenario van het college. Deze paragraaf eindigt met een stappenplan om toe te werken naar een financieel gezondere exploitatie van het complex.

Context: betrokken partijen bij de exploitatie van het complex
De verschillende betrokkenen bij (de exploitatie van) het complex zijn:

a. de gemeente, als eigenaar en verhuurder van de grond, als financier van de sportaccommodatie, als beheerder van de sportvelden en als garantiegever jegens ETO voor leningen van ETO bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Op grond van de huurovereenkomst met ETO zijn wij verantwoordelijk voor het grootste gedeelte van het onderhoud van het gehele complex en parkeerplaatsen. Wij voeren het gehele onderhoud van het hoofdveld uit (onderhoud, klaarmaken voor de wedstrijden op dat veld) en het algemene onderhoud van de velden en aanpalende terreinen (veldonderhoud, bestrating et cetera). Wij hebben een overeenkomst van opstal gesloten met ETO voor het clubgebouw.

b. Stichting ETO, als eigenaar van het clubgebouw en toebehoren, als exploitant van het complex en als gebruikgever van het clubgebouw aan Honk- en softbalvereniging Hoofddorp Pioniers en andere gebruikers. ETO heeft het clubgebouw laten bouwen en is eigenaar van het clubgebouw. ETO heeft een recht van opstal voor het clubgebouw en betaalt daarvoor een jaarlijkse vergoeding aan de gemeente. Voor de huur van de velden betaalt ETO jaarlijks ook een vergoeding aan de gemeente. ETO is – als eigenaar – verantwoordelijk voor het onderhoud van de gebouwen en alle installaties (exclusief de beregeningsapparatuur).

c. Honk- en softbalvereniging Hoofddorp Pioniers (de Pioniers), als hoofdhuurder/gebruiker van het clubhuis en de velden. De Pioniers betaalt hiervoor op grond van een gebruiksovereenkomst jaarlijks een gebruiksvergoeding aan ETO.

d. Stichting Topsport Hoofddorp (STH). STH beheert de financiën van het eerste team van de Pioniers, dat in de hoofdklasse honkbalt, en tracht extra inkomsten te generen voor de topteams van de Pioniers. STH heeft sinds 2010 een lening bij ETO. Hier berekent ETO geen rente over. ETO heeft voor deze openstaande lening een voorziening opgenomen in de balans. Volgens KPMG is STH niet in staat deze lening af te lossen.

Korte weergave van de scenario's voor een toekomstbestendige exploitatie

In scenario 1 blijft de situatie zoals deze nu is: ETO blijft eigenaar van de opstallen en blijft het complex beheren en exploiteren, de gemeente is eigenaar van de grond en de velden en verleent subsidie aan ETO. In dit scenario is dit jaar een extra financiële bijdrage nodig om de schuldenlast van ETO te verlichten en zal de jaarlijkse subsidie voor het beheer en de exploitatie van het complex verhoogd moeten worden. Om de hoogte van de noodzakelijke subsidie te bepalen is aangesloten bij de bevindingen van het rapport van Kayoot (bijlage 1) met betrekking tot een structureel sluitende begroting. Hierbij geldt dat we uitdrukkelijk openstaan voor toekomstige ontwikkelingen die een positief effect kunnen hebben op de exploitatie.

In scenario 2 neemt de gemeente de opstallen tegen een vergoeding over van ETO en gaat het complex zelf beheren en exploiteren. Daarvoor is extra personele inzet nodig vanuit de gemeente. In scenario 3 neemt de gemeente eveneens de opstallen tegen een vergoeding over van ETO, maar worden het beheer en de exploitatie van het complex na aanbesteding uitgevoerd door een professionele exploitant. Bij de vergoeding die de gemeente in de scenario's 2 en 3 betaalt aan ETO wordt uitgegaan van de recente taxatiewaarde van de opstallen van € 1,8 miljoen. Deze vergoeding is voldoende om de balans van ETO financieel af te wikkelen. Van deze twee scenario's is scenario 3 het minst kostbaar, omdat in dat scenario een jaarlijks bedrag van € 233.000 vrijvalt voor de investering die bij ons in de begroting staat. Het jaarlijkse kostenverschil met scenario 1 bedraagt ongeveer € 60.000. De kans is echter vrij groot dat dit kostenverschil in de praktijk groter zal zijn, omdat in dit bedrag nog niet de winstmarge is meegenomen die een professionele partij zal willen behalen.

In scenario 4 stopt de gemeente met het verlenen van subsidie aan ETO, waardoor ETO niet meer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen en failliet gaat. In dat geval worden wij door de BNG aangesproken op onze garantstelling van € 1 miljoen, waarbij wij tevens de misgelopen rente van ruim € 300.000 zullen moeten betalen aan de BNG. Ook moeten wij de resterende boekwaarde van het clubhuis van € 3,3 miljoen in één keer afschrijven. Voor de terugbetaling van onze renteloze lening aan ETO van € 195.000 zijn geen zekerheden verworven. Het is in geval van faillissement onzeker of deze lening (deels) uit de failliete boedel terugbetaald kan worden. Dat geldt overigens ook voor de lening die de Pioniers aan ETO heeft verstrekt. Bovendien leidt het tot een aanzienlijke kapitaalvernietiging. De kosten van het project verplaatsing honkbalstadion complex bedroegen destijds € 12.348.000 en dat is nog exclusief de kosten die ETO voor haar rekening heeft genomen. Scenario 4 betekent verder waarschijnlijk dat er geen honk- en softbal meer kan plaatsvinden op het complex. Dit scenario bedreigt de Pioniers in haar voortbestaan en leidt mogelijk tot een faillissement van de Pioniers. Verder neemt een curator de afwikkeling van een faillissement op zich. Dit brengt kosten en onzekerheid met zich mee. De controle van het proces wordt hiermee deels uit handen gegeven.

Financiële gevolgen van de scenario's

Onderstaande tabel bevat de financiële samenvatting van de vier scenario's. Een toelichting op deze cijfers staat in de beschrijving van ieder scenario in bijlage 3.

Eenmalige kosten: (in euro's)	**scenario 1 (ETO beheert + exploiteert)**	**scenario 2 (gemeente beheert + exploiteert)**	**scenario 3 (gemeente neemt over, derde exploiteert)**	**scenario 4 (faillisse-ment ETO)**
Aflossing lening BNG	560.000	-	-	1.313.000
Kwijtschelding lening gemeente	195.000	-	-	195.000
Vergoeding beëindiging opstalrecht*	-	1.800.000	1.800.000	PM
Eenmalige afschrijving	-	-	-	3.300.000
Totaal eenmalig	**755.000**	**1.800.000**	**1.800.000**	**4.808.000**
Structurele kosten:				
Subsidie / tekort / aanbesteding*	255.600	236.900	548.900	-
Extra kapitaallasten	-	99.500	-	-
Personeelslasten*	-	116.900	-	-
Vrijval kapitaallasten	-	-	-233.000	-233.000
Totaal structureel	**255.600**	**453.300**	**315.900**	**-233.000**

* Schatting

Bij de uitwerking van de scenario's hebben wij geen rekening gehouden met de negatieve gevolgen van de COVID-19 maatregelen op de exploitatie van het complex door ETO.

Optimaliseren gebruiksmogelijkheden en exploitatie van het complex

Belangrijke randvoorwaarde bij onze doelstelling is dat wij, voor zover dat binnen onze mogelijkheden ligt, de gebruiksmogelijkheden en de exploitatie van het complex willen

optimaliseren. Dit is een overkoepelend thema bij de eerste drie scenario's voor een toekomstbestendige exploitatie. Bij een aantal van deze mogelijkheden bestaat daadwerkelijk een beter perspectief op een financieel gezondere exploitatie. Deze komen hierna terug in een stappenplan.

Aanpassing van de huur-, opstal- en gebruiksovereenkomsten

De opstal-, huur- en gebruiksovereenkomsten met ETO bevatten nu een aantal beperkingen. Deze zijn gelegen in het toegestane gebruik, dat nu beperkt is tot gebruik voor de uitoefening van de honk- en softbalsport en aanverwante activiteiten. Andere activiteiten zijn alleen toegestaan als wij daar schriftelijk ontheffing voor hebben verleend. We zullen de gebruiksmogelijkheden in de overeenkomsten verruimen. Wij verwachten dat het complex met name verhuurd zal worden voor maatschappelijke activiteiten, zoals (school)sportdagen en sportevenementen.

Verruiming planologische mogelijkheden/aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Nieuw-Vennep PARK21 deelgebied 1 (het bestemmingsplan) heeft op de locatie van het complex twee bestemmingen. De velden en de direct daaraan grenzende grond hebben de bestemming sport. Binnen de bouwvlakken op deze bestemming is alleen ondersteunende horeca, detailhandel en dienstverlening mogelijk ten behoeve van de sport. Deze ondersteunende functies zijn gemaximeerd qua oppervlakte en zijn gebonden aan de 'openingstijden' van de Pioniers. De om de sportvelden liggende grond heeft de bestemming recreatie met de functieaanduiding 'evenementen 1'. Kleine eendaagse evenementen (tot 1.000 bezoekers) zijn onbeperkt mogelijk. Middelgrote (tot 5.000 bezoekers) tot zeer grootschalige evenementen (tot 40.000 bezoekers) zijn qua aantallen beperkt mogelijk. Op de velden is het niet mogelijk om evenementen te organiseren.

Binnen het bestemmingsplan is het beperkt mogelijk om de omvang van ondersteunende functies, zoals detailhandel, te vergroten. Dit betekent dat voor grotere wijzigingen het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Die mogelijkheid is er, omdat op dit moment een nieuw bestemmingsplan voor PARK21 wordt voorbereid. De uitbreiding wordt dan opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor PARK21. Dit is ook wenselijk omdat op die manier de verkeersstromen en de geluidsbelasting het beste in beeld gebracht kunnen worden.

Hierbij merken wij op dat door het planologisch mogelijk maken van een groter aantal (middel)grote evenementen, ook op de sportvelden, het risico op staatssteun groter wordt, omdat er in die situatie geen sprake meer is van een overwegend lokaal publiek. Daarnaast zijn op verschillende andere locaties in PARK21 al locaties voor grote evenementen en kleine tot middelgrote evenementen voorzien. Het betreft hier de locatie tussen de Spoorlaan en de Rijnlanderweg, de Van Zantenhal en Klein Vennep.

Gezien het voorgaande achten wij het niet nodig om het bestemmingsplan te verruimen. Met maatwerk zijn diverse evenementen mogelijk, zoals het verleden ook heeft uitgewezen. Verzoeken voor evenementen buiten deze kaders hebben ons tot op heden niet bereikt.

Samenwerking met andere sportverenigingen

Een van de mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren, is om medegebruik van de sportvelden, kleedkamers of de horecagelegenheid door andere (sport)organisaties mogelijk te maken. Het medegebruik van de honk- en softbalvelden en de kleedkamers is gecompliceerd. Naast praktische bezwaren en risico's (zoals de inrichting van de velden), loopt het honk- en softbalseizoen veelal gelijk met andere zomersporten. Dit betekent dat de velden en de

kleedkamers reeds volledig in gebruik zijn door de Pioniers. Dit is dan ook geen reële mogelijkheid. Vanwege de omvang van de velden of banen is het niet mogelijk om grotere basissporten in te passen op het complex. Daarvoor ontbreekt de ruimte. Kleinere sportvoorzieningen zijn wel een optie, maar op dit moment is er geen vraag naar of wegen de investeringskosten niet op tegen de baten.

Wel constateren we dat er een grote opgave ligt voor wat betreft het realiseren van sportvelden in verband met de woningbouwopgave van onze gemeente. Binnen de visie van PARK21 is dan ook een uitbreiding van sport en recreatie gepland. Omdat PARK21 nog in ontwikkeling is, kunnen wij nu echter niet voorsorteren op de strategische keuzes die nog gemaakt moeten worden over bijvoorbeeld de locatie van eventuele sportvelden. Daarnaast stellen we vast dat om bijvoorbeeld dubbelgebruik van de horeca en de kleedkamers te kunnen bewerkstelligen, het ontwerp van het complex aangepast moet worden. De dichtstbijzijnde locatie van een nieuw sportveld is op dit moment meer dan 200 meter verwijderd van het clubhuis. Wanneer er diverse sportvelden gerealiseerd moeten worden ontstaat een loopafstand naar het clubhuis die onwenselijk is. Voorts is de huidige kleedkamercapaciteit voldoende voor de Pioniers, maar onvoldoende wanneer nog een extra sportvereniging gebruik moet gaan maken van deze kleedkamers. Zonder fors te investeren in het huidige clubgebouw en zonder herstructurering van de velden en het clubgebouw, draagt het toevoegen van een extra sportvereniging nauwelijks bij aan een verbeterde exploitatie van het complex.

Een mogelijke fusie met een van de drie andere Haarlemmermeerse honk- en softbalverenigingen ziet ons college niet als een reëel scenario. Niet alleen is er geen draagvlak voor een dergelijke samensmelting, ook houdt dit in dat op een van de vier locaties een uitbreiding van het aantal velden, kleedkamers, verlichting enzovoorts nodig is. Planologisch gezien is er geen ruimte in Nieuw-Vennep, Badhoevedorp en Spaarndam om voldoende velden aan te leggen om de leden van de Pioniers op te vangen.

<u>Verbeteren bereikbaarheid complex met openbaar vervoer</u>
Verbetering van de bereikbaarheid van het complex met het openbaar vervoer draagt mogelijk bij aan het verbeteren van de exploitatiemogelijkheden van het complex. De dichtstbijzijnde bushalte is de halte bij het Sportcomplex Koning Willem-Alexander (SKWA), ongeveer 950 meter verderop. Tot december 2018 stopte de gewone buslijn dagelijks vier keer per uur bij het SKWA. Sinds december 2018 wordt de zuidrand van Hoofddorp ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Deze verbinding loopt over de Fanny Blankers-Koenlaan en vervangt de busverbinding 169. Het SKWA wordt sinds de nieuwe concessie bediend met een aangepaste buslijn die overdag op werkdagen (niet in het weekend) één keer per uur rijdt. Door het beperkte aantal bezoekers wil de vervoerder ook niet overgaan tot het uitbreiden van de dienstregeling. Bij het inrichten van het netwerk en de dienstregeling heeft de vervoerder een grote vrijheid. Wij hebben hierin slechts een adviserende rol. Eerder overleg met de vervoerder heeft niet geleid tot een aanpassing van de dienstregeling. Op korte termijn biedt dit dus geen perspectief.

Voor de lange termijn, tussen 2025 en 2030, hebben wij de visie om de zuidrand van Hoofddorp te ontsluiten met een HOV-verbinding. Een halte ter hoogte van het complex behoort tot de mogelijkheden. Dit proces bevindt zich echter nog in de verkenningsfase, dus voor de korte termijn is dit geen oplossing. Dit zou op zijn vroegst pas kunnen worden geëffectueerd over vijf tot tien jaar. Een HOV-verbinding langs de zuidrand van Hoofddorp is namelijk afhankelijk van de snelheid van de woningbouw in Nieuw-Vennep West. Wij verwachten dat daar over vijf tot tien jaar de eerste woningen worden opgeleverd.

<u>Technische aanpassingen complex</u>

In het clubgebouw zijn al een fysiotherapiepraktijk gevestigd en een winkel voor sportkleding. Voor andere activiteiten, zoals kinderopvang of maatschappelijke organisaties, zijn technische aanpassingen van het gebouw nodig. Er zijn echter al veel kinderopvangorganisaties actief in de omgeving. In eventueel aan te leggen kantoorruimten is bovendien geen daglichtinval mogelijk. ETO heeft over deze mogelijkheid zelf al contact gehad met maatschappelijke organisaties, maar dat is om genoemde reden op niets uitgelopen. Wij hebben deze mogelijkheden derhalve niet verder onderzocht.

Overname door derden

Overname van het complex door een derde partij kan een interessante optie zijn. We zijn onlangs door een geïnteresseerde partij benaderd en hebben met deze partij gesproken over overname van het complex. Deze partij ziet kansen en gaat nu na of een positief businessmodel kan worden opgesteld, op basis waarvan we serieus in gesprek kunnen gaan over verkoop van het gebouw en mogelijk de gronden daar omheen. Deze partij weet dat het voor ons een belangrijke voorwaarde is dat we de velden beschikbaar willen houden voor de Pioniers en dat de Pioniers ook over een clubgebouw en kleedkamers moet beschikken, maar verder staan we open voor ideeën en suggesties. Door de huidige omstandigheden in verband met Covid-19 heeft nog geen vervolggesprek plaats kunnen vinden met deze partij. Zodra dat weer mogelijk is, nemen we contact op. Als deze partij nog steeds geïnteresseerd is, zullen we bepalen of een overname voldoende kansrijk is en bekijken we welke verdere stappen en afspraken nodig zijn. Wij hebben dus zeker de intentie om verder in gesprek te gaan met deze partij. Omdat deze mogelijkheid zich nu nog in een verkennende fase bevindt, is het (nog) geen scenario waar de raad nu voor kan kiezen. Daarvoor zal de kandidaat eerst een volgende stap moeten zetten. Indien blijkt dat overname een reëel scenario is, zullen we dit aan de raad voorleggen.

Los van deze eventuele overname zullen we actief blijven uitkijken naar andere kandidaten voor overname of andere vormen van samenwerking met derden. We blijven daarbij wel de voorwaarde hanteren dat we de velden beschikbaar willen houden voor de Pioniers en dat ook het clubgebouw voor de Pioniers bruikbaar moet blijven. Het is wel de vraag of het complex voldoende financiële mogelijkheden biedt voor een derde partij om daadwerkelijk over te gaan tot aankoop. Eerdere geïnteresseerde partijen zijn om deze redenen uiteindelijk afgehaakt (zie in dit verband ook de laatste alinea van paragraaf 3.2).

Alleen nog honk- en softbal als breedtesport

Indien we ervoor kiezen om alleen honkbal als breedtesport te faciliteren met behoud van het hoofdveld, levert dat een jaarlijkse besparing op van maximaal € 10.000 in verband met lagere onderhoudskosten voor het hoofdveld, dat niet meer op MLB- of IBAF-niveau onderhouden hoeft te worden. Wij verlenen geen subsidie aan de Pioniers en STH. Het al dan niet voortbestaan van topsport op het complex heeft derhalve geen gevolgen in relatie tot subsidie. De financiële gevolgen van het beëindigen van honk- en softbal als kernsport zijn dus zeer beperkt.

Nadelen van deze keuze zijn dat de Pioniers mogelijk veel leden en goede trainers verliest, omdat talenten ergens anders willen gaan trainen en spelen. Topsport zit in het DNA van de club. Sinds 1984 speelt de club in de hoogste divisie van de sport. De club heeft in die periode vijf keer de finale van het landskampioenschap gespeeld en is tevens vijf keer in een Europese finale uitgekomen. Ook zal de baromzet lager zijn en er zijn dan geen grote honkbalevenementen meer mogelijk.

Blaashal

ETO heeft aan ons een verzoek om garantstelling gedaan zodat zij een indooraccommodatie in de vorm van een blaashal kan realiseren. Een blaashal is wenselijk, omdat de Pioniers dan in de

winter door kan trainen. Daarnaast kan een blaashal een positief effect op de exploitatie van ETO hebben door de hal te verhuren. Deze hal kan volgens ETO ook worden gebruikt door derden, zoals andere sportverenigingen, voor wintervormen van buitensporten zoals zaalvoetbal en zaalhockey, en de naburige onderwijsinstellingen die onvoldoende ruimte elders kunnen huren, zoals het Haarlemmermeer Lyceum Zuidrand en het CIOS. Het is uiteraard niet de bedoeling dat dit nieuwe ruimteaanbod elders tot ruimteoverschot gaat leiden. Met de hockeyclubs in de omgeving en de hockeybond is nog geen contact geweest hierover.

Een blaashal vergt wel een investering van € 88.500, daarvoor moet een lening aangetrokken worden. De businesscase van ETO laat zien dat er jaarlijks € 40.000 aan huurinkomsten voor de blaashal verwacht wordt. Dit bedrag is echter niet volledig gegarandeerd, waardoor het risico bestaat dat de inkomsten lager uitvallen. In tegenstelling tot de eerste businesscase zijn er intentieverklaringen van potentiële huurders die gebruik willen maken van deze blaashal. De jaarlijkse exploitatiekosten worden geschat op € 18.450. Hiervan is ruim de helft voor aflossing en rente van de aan te trekken lening. De overige kosten bestaan uit energie- en onderhoudslasten en de vervanging van materialen en dergelijke. Hoewel we er bij de garantstelling van uitgaan dat ETO een lening van € 88.500 nodig heeft, verlenen we een garantstelling tot maximaal € 100.000. De offerte van ETO is namelijk al een paar maanden oud, waardoor het risico op prijsstijgingen inmiddels reëel is, en bovendien kunnen we zo rekening houden met eventuele onvoorziene kosten.

De noodzakelijke garantstelling voor de lening past binnen het gemeentelijke garantiebeleid (2019.0057727) en het vastgestelde garantieplafond van € 36 miljoen wordt hiermee niet overschreden. Als zekerheidsstelling voor onze garantstelling zullen wij een pandrecht vestigen op de blaashal en bijbehorende onderdelen daarvan. Vanuit sportbeleid zien we het niet als onze primaire taak om de honkbalsport te voorzien van een indoorlocatie, maar wel ondersteunen we de aanvraag van ETO vanuit het maatschappelijke belang. Niet alleen zullen diverse honk- en softbalverenigingen in de winter kunnen trainen in deze hal, ook hebben Haarlemmermeer Lyceum en CIOS een meerjarige intentieverklaring afgegeven waarin ze aangeven veel uren in deze hal af te willen nemen.

Voorkeursscenario

Uit de uitwerking van de vier scenario's en de analyse van KPMG blijkt dat helaas geen van de vier scenario's rooskleurig is en dat geen enkel scenario perspectief biedt op een sluitende exploitatie. Alles tegen elkaar afwegend, denken wij dat, gelet op de feiten en omstandigheden rondom het complex, voortzetting van de huidige situatie de beste keuze is. Onze voorkeur gaat derhalve uit naar scenario 1. We adviseren de raad dan ook om te kiezen voor het scenario waarin stichting ETO het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp met subsidie van de gemeente blijft exploiteren en beheren (scenario 1). Dit scenario geeft op de lange termijn het beste perspectief voor het behalen van onze doelstelling en is op de lange termijn het minst kostbaar. Ook de voorkeur van ETO gaat uit naar dit scenario (zie bijlage 3).

Dit scenario is alleen mogelijk indien de gemeente een jaarlijkse financiële bijdrage blijft verlenen aan ETO voor het beheer en de exploitatie van het complex. Ook vereist dit scenario dat wij dit jaar een forse eenmalige subsidie van € 755.000 verlenen om de schuldenlast van ETO te verlichten. Wij realiseren ons dat dit geen gemakkelijke keuze is voor de raad, maar beseffen terdege dat dit een gevolg is van de keuze die in het verleden is gemaakt om een complex van deze omvang te bouwen. Wij geven bij dit scenario wel een stappenplan waarmee we meer perspectief willen bieden op een financieel gezondere exploitatie van het complex. Daarbij geldt dat als zich kansen voordoen, we daarop in zullen spelen.

Scenario 2, waarin de gemeente het complex overneemt van ETO en zelf gaat exploiteren, vinden wij onwenselijk omdat de exploitatie van een sportcomplex geen kerntaak is van de gemeente. Scenario 3, waarin de gemeente het complex overneemt van ETO en dit na aanbesteding door een derde laat exploiteren, vinden wij een interessante optie, maar dit scenario is kostbaarder dan scenario 1 en zal waarschijnlijk nog duurder uitvallen dan is berekend door Kayoot vanwege de winstmarge die een professionele exploitant zal willen behalen. Dat is voor ons reden om de raad niet voor te stellen om te kiezen voor scenario 3. Scenario 4 tenslotte, waarin ETO failliet gaat en wordt geliquideerd, is erg kostbaar voor de gemeente, brengt veel onzekerheden met zich mee en leidt mogelijk tot faillissement van de Pioniers. Bovendien is in dat geval sprake van een aanzienlijke kapitaalvernietiging. De kosten van het project verplaatsing honkbalstadion complex bedroegen destijds € 12.348.000 en dat is nog exclusief de kosten die ETO voor haar rekening heeft genomen. Scenario 4 vinden wij daarom volstrekt onwenselijk.

Stappenplan voor een financieel gezondere exploitatie

Indien de raad kiest voor scenario 1, dan is daadwerkelijk perspectief op een financieel gezondere exploitatie door ETO vereist. Dat perspectief kan niet van de ene op de andere dag verbeterd worden, zeker niet gelet op de huidige omstandigheden in verband met de COVID-19 maatregelen. Wij zien de volgende mogelijkheden voor een gezonder perspectief:

1. verlichten schuldenlast ETO;
2. garantstelling blaashal;
3. verbeteren governance, ontvlechting besturen;
4. meer controlemogelijkheden in subsidierelatie;
5. verruimen gebruiks-/verhuurmogelijkheden van het complex;
6. kansen pakken bij de ontwikkeling van Park21: samenwerking met andere verenigingen;
7. aansluiting op HOV-netwerk;
8. actief blijven zoeken naar andere opties voor overname of samenwerking.

Ad 1. Verlichten schuldenlast ETO

Hoe: eenmalige subsidie voor de aflossing van een lening bij BNG van € 500.000 en kwijtschelding lening gemeente van € 195.000
Wanneer gereed: derde kwartaal 2020
Voordelen: jaarlijks rentevoordeel ETO van € 13.800, afwikkeling van niet aflosbare schulden uit het verleden.

Ad 2. Garantstelling blaashal

Hoe: ETO sluit lening af en plaatst blaashal, wij staan garant voor de lening
Wanneer gereed: tweede helft 2020
Voordeel: positief effect op exploitatie van € 0 tot € 20.000
Opmerkingen: het voordeel betreft een schatting. Dit voordeel zal zich, gelet op de huidige omstandigheden en de omgevingsvergunning die nog moet worden aangevraagd, waarschijnlijk pas vanaf 2021 kunnen voordoen. We passen de subsidie hier niet op voorhand op aan, maar dat is wel het uitgangspunt op het moment dat we daadwerkelijk een verbetering in de exploitatie zien. Zodra het vrij besteedbaar vermogen van ETO meer gaat bedragen dan 5% van de totale exploitatielasten van het voorgaande jaar, zal het bedrag boven die 5% in mindering

worden gebracht op de subsidie (Beleidsregel Vrij besteedbaar vermogen en reserves 2018, 2018. 001772).

Ad 3. Verbeteren governance, ontvlechting besturen
Hoe: In de statuten nemen we op dat een bestuurslid van ETO niet tevens bestuurslid mag zijn van de Pioniers en STH en leggen we ook de bevoegdheid tot benoeming of schorsing van een bestuurslid bij een onafhankelijke derde (bijvoorbeeld de gemeente).
Wanneer gereed: eerste kwartaal 2021
Voordeel: geen bestuurlijke verstrengeling meer met de Pioniers en STH
Opmerkingen: aanpassing van de statuten moet in overleg met ETO, zie bijlage 3.

Ad 4. Meer controlemogelijkheden in subsidierelatie
Hoe: we nemen meer controlemogelijkheden op in de subsidievoorwaarden, zoals aanvullende afspraken over de wijze van verantwoorden en het inzichtelijk maken en minimaliseren van risico's. We stellen een ambtelijk subsidie accountteam in, zoals we die ook hebben voor andere organisaties die jaarlijks een subsidie ontvangen van meer dan € 250.000.
Wanneer gereed: vierde kwartaal 2020 (accountteam), eerste kwartaal 2021 (subsidievoorwaarden)
Voordelen: meer grip en sturingsmogelijkheden
Opmerkingen: het niveau van toezicht (groen, oranje of rood) is maatgevend voor ons toezicht en hoe vaak we (ambtelijk en bestuurlijk) overleg voeren met ETO.

Ad 5. Verruimen gebruiks-/verhuurmogelijkheden
Hoe: aanpassen lopende huur- en opstalovereenkomst met ETO. Daardoor hoeven de activiteiten niet meer aanverwant te zijn aan honk- en softbal, maar kan het complex ook verhuurd worden voor bijvoorbeeld andere sportieve, educatieve en culturele activiteiten.
Wanneer gereed: tweede kwartaal 2021
Voordeel: meer mogelijkheden voor verhuur van het complex, bijvoorbeeld voor maatschappelijke activiteiten zoals (school)sportdagen en sportevenementen.
Opmerkingen: de planning is dat dit gereed is na verbetering van de governance van ETO. Het voordeel kan nog niet in opbrengsten worden uitgedrukt. Voor commerciële evenementen wordt een afwijkend huurtarief berekend.

Ad 6. Kansen pakken bij de ontwikkeling van PARK21: samenwerking met andere verenigingen
Hoe: bij eventuele verplaatsing van andere sportverenigingen naar PARK21 bekijken we of dit in de directe nabijheid van het complex kan en of we synergievoordelen kunnen behalen. Indien nodig moet het complex worden aangepast.
Voordeel: verbetering exploitatie door medegebruik van het complex of door 'kruisbestuiving'
Opmerkingen: dit hangt af van de keuzes die met betrekking tot PARK21 worden gemaakt, een planning gereed is hierbij niet op voorhand te geven.

Ad 7: Aansluiting op HOV-netwerk
Hoe: een HOV-halte ter hoogte van het complex.
Wanneer gereed: tussen 2025-2030.
Voordeel: betere ontsluiting van het complex met het openbaar vervoer.
Opmerkingen: dit proces bevindt zich nog in de verkenningsfase, is afhankelijk van de snelheid van de woningbouw in Nieuw-Vennep West.

Ad 8: Actief blijven zoeken naar andere opties voor overname of samenwerking
Aanvullend aan bovengenoemde stappen, blijven wij actief zoeken naar andere opties, zoals overname of andere vormen van samenwerking met andere partijen. Zo wordt op dit moment gezamenlijke inkoop met SKWA onderzocht. Ook als we kansen zien bij ontwikkelingen in het

kader van PARK21, zullen we daarop inspelen. We stellen ons positief op voor initiatieven en schuwen innovatieve oplossingen niet. Mocht hieruit een reëel scenario voor overname of verbeterde exploitatie van het complex voortkomen, dan leggen we dat aan de raad voor.

Waar we van afzien is:
- Aanpassing van het bestemmingsplan. Met maatwerk is al voldoende mogelijk en voor grotere evenementen zijn andere locaties in de nabijheid beter geschikt.
- Technische aanpassingen van het complex. Kantoorruimte aanbieden aan derden is eerder op niets uitgelopen.
- Inpassen van andere sportverenigingen op het terrein van het complex of een fusie met een andere honk- en softbalvereniging. Daar is geen ruimte voor op het complex. Zo past een voetbalveld ruimtelijk niet op het terrein.
- Alleen nog breedtesport faciliteren. Dit levert nauwelijks financieel voordeel op.

Voor de volledigheid geven wij ook aan welke mogelijkheden in het verleden al zijn onderzocht of ondernomen. Het gaat daarbij onder andere om: verdere verduurzaming, gesprekken met een beachvolleybalclub, een voetbalclub en diverse andere sportclubs, gesprekken met het Cultuurgebouw, gesprekken met de Major League Baseball (MLB), de base- en softbalbond en de Europese bond over evenementen, aanleg FootGolf-baan, gesprekken met een geïnteresseerde uit een Golfstaat en met een initiatiefnemer PARK21 over aankoop van het complex, opstarten van businessborrels om het complex onder de aandacht te brengen, een rondleiding voor evenementenorganisatoren, organisatie van congressen en dergelijke en oprichting van een sponsorcommissie met behulp van externen. Deze verkenningen en pogingen zijn uiteindelijk op niets uitgelopen.

3.3 Wat mag het kosten?
De incidentele kosten voor de uitvoering van scenario 1 bestaan uit een aanvullende subsidie aan ETO van € 755.000. Deze subsidie wordt aangewend voor de aflossing (en afkoopsom) van de lening van de BNG van totaal € 560.000 en de kwijtschelding van de door ons verstrekte renteloze lening uit 2015 van € 195.000. Met deze kosten is in de Programmabegroting 2020-2023 geen rekening gehouden. Het bedrag zal in de Najaarsrapportage 2020 incidenteel worden opgenomen onder beleidsdoel E: Inwoners beschikken over voldoende aantrekkelijke mogelijkheden om te recreëren, bewegen actief en nemen deel aan sport van programma Maatschappelijke ontwikkeling, taakveld 5.2.

De structurele kosten van scenario 1 bedragen € 255.600 en bestaan uit de jaarlijkse subsidie aan ETO. Dit is een verhoging van de bestaande subsidie met € 62.700. De kosten worden gedekt uit de in de Programmabegroting opgenomen middelen van beleidsdoel E: Inwoners beschikken over voldoende aantrekkelijke mogelijkheden om te recreëren, bewegen actief en nemen deel aan sport van programma Maatschappelijke ontwikkeling, taakveld 5.2.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad heeft budgetrecht en is verantwoordelijk voor het vaststellen van de middelen voor de exploitatie van het complex. Het college stelt de subsidie vast en is bevoegd tot wijziging van het opstalrecht en de overige overeenkomsten. Binnen het college is de portefeuillehouder Sport eerste aanspreekpunt. Het vaststellen van de verdeelregel en het subsidieplafond is een bevoegdheid van het college. Binnen het college is de portefeuillehouder Subsidiebeleid het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Overeenkomstig de wens van een aantal fracties van de raad, hebben wij ETO betrokken bij de totstandkoming van dit raadsvoorstel. ETO heeft daarop haar visie gegeven (zie bijlage 3). Ook heeft op 23 april

2020 ambtelijk overleg plaatsgevonden met ETO over het concept-raadsvoorstel en op 4 mei 2020 heeft ETO daarover gesproken met de portefeuillehouder Sport. ETO zal uiteraard ook betrokken worden bij de uitvoering van het scenario waar de raad voor kiest.

Juridische aspecten
Voor het verlenen van subsidie is een wettelijke basis nodig. Met het vaststellen van de Verdeelregel Beheer en exploitatie Honk- en softbalcomplex Hoofddorp (bijlage 5) hebben wij een wettelijke basis om vanaf 2021 jaarlijks subsidie te verlenen. Tegen het vaststellen van de verdeelregel en het subsidieplafond is geen bezwaar en beroep mogelijk. Tegen het besluit om subsidie te verlenen staat bezwaar en beroep open. Verder gaan wij ervan uit dat de steun die wij aan ETO verlenen, niet het interstatelijk handelsverkeer beïnvloedt, omdat het complex overwegend een lokaal publiek bedient. Er is derhalve geen sprake van staatssteun.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Vanaf 2021 wordt subsidie verleend op grond van de Algemene subsidieverordening Haarlemmermeer 2017 en de verdeelregel Beheer en exploitatie Honk- en softbalcomplex Hoofddorp. Op basis van het reguliere subsidieproces worden het programma van eisen, de subsidieverlening en de subsidievaststelling over het jaar 2021 aan ons college voorgelegd. Aan de raad zullen eventuele strategische en ruimtelijke keuzes met betrekking tot het complex, de ontwikkeling van PARK21, verplaatsing van sportverenigingen en woningbouw worden voorgelegd.

4. Ondertekening

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Rapport 'Exploitatie van het honk- en softbalcomplex in Hoofddorp en evaluatie beheersstichting ETO' van Kayoot, d.d. november 2019
2. Rapport 'Gemeente Haarlemmermeer – Advies inzake ETO' van KPMG d.d. 9 april 2020
3. Uitwerking van de vier scenario's voor de exploitatie van het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp
4. Advies Pot Jonker advocaten (staatssteun en governance) d.d. 10 april 2020
5. Verdeelregel Beheer en exploitatie Honk- en softbalcomplex Hoofddorp

Quickscan

Exploitatie van het honk- en softbalcomplex in Hoofddorp en evaluatie beheersstichting ETO

Inhoudsopgave Quickscan

1. Inleiding 3

2. Probleemstelling 3

3. Juridisch kader met bestaande randvoorwaarden 4

4. Het onderzoek 4

4.1. Het evalueren van de rol van de beheerstichting ETO bij de exploitatie. 5

4.2. Alternatieve exploitatievorm 8

4.3. Het adviseren op kansen voor het verbeteren van de exploitatie van het honk- en softbalcomplex Hoofddorp 13

4.4. Begroting specificatie inkomsten uitgaven 16

4.5. Het adviseren op de minimale benodigde door de gemeente te verstrekken exploitatiesubsidie om het complex te kunnen exploiteren 20

5. Conclusies en aanbevelingen 21

1 Inleiding

In deze rapportage staat een advies voor de exploitatie van het honk- en softbalcomplex in Hoofddorp, de evaluatie van de beheersstichting ETO bij de exploitatie en de exploitatiesubsidie.
Op basis van de aanwezige en verkregen informatie is er een analyse gemaakt met de kritische succes factoren. Er hebben 7 interviews plaatsgevonden met het bestuur van ETO, ambtenaren van de gemeente Haarlemmermeer, die het complex in portefeuille hebben, en ambtenaren van de afdeling financiën van de gemeente Haarlemmermeer. Aan de hand hiervan is onderstaande rapportage gemaakt met conclusies, bevindingen en aanbevelingen. Om meer duidelijkheid te krijgen over de financiën is een geheel nieuwe begroting opgesteld op basis van kengetallen en praktijk in hoofdstuk 4.4. Bij deze begroting is een uitwerking in detailgemaakt voor alle kosten en baten.

In deze rapportage staat een nadere onderbouwing van de verbeteringen die voor het complex mogelijk zijn in relatie tot de rol van de beheersstichting (zoals financieel uitgewerkt in de begroting). Aanvullend is de wens van de gemeente geweest om een nadere uitwerking voor een alternatieve exploitatievorm van het gehele honkbal- en softbalcomplex Hoofddorp. Hier wordt op ingegaan in het hoofdstuk 4.2.. In Hoofdstuk 5 staan de conclusies en aanbevelingen per onderdeel. De gemeente geeft aan in eerste instantie behoefte te hebben aan concrete handvaten en geen uitvoerige rapportage.

2 Probleemstellingen

In opdracht van de gemeente Haarlemmermeer zijn onderstaande onderzoeksvragen tot stand gekomen.

1. Het evalueren van de rol van de beheersstichting ETO bij de exploitatie;
2. Het adviseren op kansen voor het verbeteren van de exploitatie van het honk- en softbalcomplex in Hoofddorp;
3. Het adviseren op de minimale benodigde, door de gemeente te verstrekken, exploitatiesubsidie om het complex te kunnen exploiteren.

3 Juridisch kader met bestaande randvoorwaarden

Op basis van deze onderzoeksvragen is een quickscan gemaakt. Er is voldoende informatie beschikbaar gesteld om een concreet advies uit te werken. De geraadpleegde informatiebronnen zijn:

- Raadsvoorstel 2015 business case stichting ETO d.d. 17-11-2015;
- Raadsvoorstel bijdrage honkbalcomplex d.d. 26-9-2016;
- Businessplan Stichting ETO d.d.13-10-2015
- Gebruikersovereenkomst sportaccommodatie stichting ETO en Honk- en softbalvereniging Hoofddorp Pioniers (HSHP) d.d.11-2-2014;
- Pachtovereenkomst Horeca en Stichting ETO d.d.30-3-2014;
- Concept jaarrekening Stichting ETO 2018;
- Begroting Stichting ETO 2019;
- Huurovereenkomst gemeente Haarlemmermeer en stichting ETO d.d.5-3-2014;
- Aanvullende huurvoorwaarden gemeente Haarlemmermeer en stichting ETO d.d.27-2-2014;
- Overeenkomst recht van Opstal gemeente Haarlemmermeer en stichting ETO d.d.5-3-2014;

4 Het onderzoek en de eerste aanbevelingen

In onderstaande hoofdstukken worden de onderzoeksvragen nader uitgewerkt.

4.1. Het evalueren van de rol van de beheersstichting ETO bij de exploitatie.

Onderstaand worden enkele vaststaande gegevens, zoals de huurovereenkomsten, de gebruikersovereenkomst en de pachtersovereenkomst kort uitgewerkt. Deze vormen de basis van de exploitatie, liggen juridisch vast en bepalen de huidige vorm van exploitatie.

Huurovereenkomst gemeente Haarlemmermeer en stichting ETO d.d.27-2-2014

- In de huurovereenkomst is een borgstelling opgenomen waarbij de gemeente Haarlemmermeer bij een mogelijke financiering borg moet staan;
- Het gehuurde mag uitsluitend gebruikt worden voor honk- en softbalcomplex met aanverwante activiteiten;
- Bij een positief exploitatiesaldo, lees alternatieve verhuur aan verengingen of andere gebruikers, profiteert de gemeente. De eerste € 10.000, - zijn voor ETO en daarboven krijgt de gemeente 80% van het positieve resultaat. De verhuur is overigens altijd ondergeschikt aan Hoofddorp Pioniers;
- De huurovereenkomst heeft nog een looptijd tot 31-12-2023 met geen mogelijkheid om tussentijds te ontbinden behoudens de algemene bepalingen waaronder bijvoorbeeld faillissement e.d.;
- De verhuur vindt plaats op basis van belaste verhuur waarbij er vooraftrek mogelijk is. Hier zal gezien het gewijzigde btw-stelsel per 1-1-2019 nog nader onderzocht moeten worden of de exploitatie als winst beogend wordt aangemerkt;

De gemeente is verantwoordelijk voor het grootste gedeelte van het onderhoud van het gehele complex en parkeerplaatsen (Bijlage 6 van de huurovereenkomst). Meer in detail, de gemeente is verantwoordelijk voor het gehele onderhoud van het hoofdveld (onderhoud, klaarmaken voor de wedstrijden op dat veld) en het algemene onderhoud van de velden en aanpalende terreinen (veldonderhoud, tegelwerk etc.); Pioniers/ETO verzorgt de velden voor, tijdens en na de wedstrijden (belijning, gladtrekken etc.); ETO is verantwoordelijk voor het onderhoud van de gebouwen en alle installaties (excl. beregeningsapparatuur).
Bovenstaande bepaling is voor ETO een goed uitgangspunt, echter moeten deze kosten wel in de totale lasten voor de Gemeente/ ETO duidelijk zijn. Dit is een behoorlijke aanslag op de begroting. Kosten volgens de onderliggende rapporten van deze quickscan zijn € 175.000, - tot € 240.000, - per jaar. Indien er naar een andere exploitatievorm gekeken wordt blijven de onderhoudskosten zoals hierboven beschreven op basis van de huidige voorwaarden bij de gemeente Haarlemmermeer. De onderhoudskosten zijn per 2019 teruggebracht naar € 40.000, - structureel. Bij het maken van deze quickscan was er nog niet inzichtelijk of deze realistisch begroot zijn. Indien de Major League Baseball (MLB) het complex in huur krijgt moet het gehele complex vrij van commerciële uitingen ter beschikking gesteld worden wat commercieel beperkingen kan opleveren.

Bovenstaande is een samenvatting van de belangrijkste punten. Het betreft hier geen juridische of fiscale toetsing slechts een toetsing op basis van feiten die van invloed zijn op de exploitatie, de begroting en het beheer.

Aanvullende huurvoorwaarden Gemeente Haarlemmermeer en stichting ETO d.d.27-2-2014;

- Gemeente Haarlemmermeer heeft het recht om de accommodatie te gebruiken t.b.v. scholen en incidentele sportdagen voor scholen. Een commerciële mogelijkheid zou gebruik aan scholen toestaan.;
-

Overeenkomst recht van Opstal Gemeente Haarlemmermeer en stichting ETO d.d.5-3-2014;

- Geen bijzonderheden die van invloed kunnen zijn op de exploitatie.

Gebruikersovereenkomst sportaccommodatie stichting ETO en Honk- en softbalvereniging Hoofddorp Pioniers (HSHP) d.d.11-2-2014;

- De gebruikersovereenkomst heeft nog een looptijd tot 31-12-2023 met geen mogelijkheid om tussentijds te ontbinden behoudens de algemene bepalingen waaronder bijvoorbeeld faillissement e.d.;
- Huurprijs volgens gebruikersovereenkomst 1-1-2014 € 35.000,- . Inmiddels is de huurprijs per 1-1-19 € 37.800,-.;
- ETO heeft binnen de overeenkomst het recht om aan andere gebruikers dan Hoofddorp Pioniers de accommodatie in gebruik te geven volgens artikel 7. Echter door de preferente rol die Hoofddorp Pioniers heeft als eerste gebruiker geeft deze afspraak een inperking aan het echt commercieel wegzetten van de accommodatie;
  In deze quickscan zal nog ingegaan worden op de semipermanente of permanente overkapping van een veld. In de gebruikers overeenkomst is een artikel opgenomen waarbij Hoofddorp Pioniers tegen een marktconform tarief deze hal gaat huren. Dit geeft qua exploitatie reeds meer zekerheid uiteraard bezien binnen de financiële positie van deze gebruiker en de financierbaarheid van het gebouw.

Pachtovereenkomst Horeca en Stichting ETO d.d. 30-3-2014

- Formeel is de pachtovereenkomst verlopen en mondeling zijn er afspraken gemaakt;
- De pachtprijs die is afgesproken is op basis van een vast en een variabel bedrag. Het vaste bedrag is € 17.500, -;
- De pachtprijs is binnen deze overeenkomst een vaste inkomstenbron, echter op termijn of tijdens de huidige verlenging van de overeenkomst zal deze prijs waarschijnlijk naar beneden bijgesteld moeten worden. Dit omdat de pachter hier geen verantwoorde exploitatie mee kan draaien of nog winst kan maken;
- Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt op basis van een servicelevel agreement over openstelling en aanwezigheid. Er is wel een algemeen artikel opgenomen over de openingsuren van de horeca, deze staan nergens beschreven welke dit zijn. Deze afspraak kan ruis veroorzaken in openstelling en aanwezigheid van de beheerder. Een aanvullende vraag van de gemeente is een kortlopende huur/pachtovereenkomst te hanteren zodat er naar de toekomst een vrijheid blijft voor alternatieve inrichting van de exploitatie. Deze kortlopende overeenkomst is inmiddels gemaakt.

Om de rol te kunnen evalueren van Stichting ETO zijn er diverse gesprekken geweest met betrokkenen. De huidige exploitatievorm via Stichting ETO – gemeente Haarlemmermeer – HS Hoofddorp Pioniers – Stichting Topsport Hoofddorp is contractueel duidelijk weggezet. Helaas heeft iedere stakeholder wel zijn eigen belangen waardoor de uitwerking en samenwerking soms ingewikkeld is. Stichting ETO heeft financieel de grootste belangen en neemt hier een centrale rol in die gekaderd is door de hierboven omschreven overeenkomsten.

De betrokkenen:

A) Gemeente Haarlemmermeer als verhuurder en financier van de sportaccommodatie.

B) Stichting ETO. In de stichting ETO is het onroerend goed van het honk- en softbalcomplex ondergebracht, met als belangrijkste onderdeel de sportaccommodatie. ETO draagt zorg voor het beheer en de exploitatie van dit onroerend goed en de velden.

C) Vereniging Hoofddorp Pioniers. Pioniers is een vereniging met leden en een bestuur. De vereniging biedt haar leden de mogelijkheid om in georganiseerd verband deel te nemen aan honk- en softbaltrainingen en -wedstrijden. Contributies vormen de belangrijkste bron van inkomsten. De uitgaven van Pioniers bestaan uit de normale kosten van een sportvereniging.

D) Stichting Topsport Hoofddorp (STH). Deze stichting is verantwoordelijk voor de organisatie en financiering van het eerste team van de vereniging.

E) Pastime-Horeca BV, de horeca-exploitant, zou nog als partij toegevoegd kunnen worden. Deze partij is van tijdelijk karakter. Het is nog onduidelijk hoe de nieuwe samenwerking wordt.

Algemene bevindingen bij deze evaluatie

Op basis van de eerder gedane constateringen in het businessplan spelen er nog steeds zaken die veroorzaakt worden door onderlinge posities die niet altijd helder zijn. Momenteel zijn er voor de 3 besturen in totaal 5 bestuursleden. De inzet van zowel vrijwilligers als een professioneel bestuur maken dat er niet altijd voldoende draagkracht is. De aanwezige kennis en expertise wordt hiermee niet geheel benut.

Verder is er sprake van tegenstrijdige belangen. De vereniging Hoofddorp Pioniers heeft eigen belangen, die gedeeltelijk overlappend zijn met ETO, maar ook tegenstrijdig. Deze tegenstrijdige belangen geven niet de vrijheid om de sportaccommodatie volledig commercieel te exploiteren. Een voorbeeld hierbij is dat bij te veel externe verhuur van het hoofdveld, wat interessant kan zijn de verhuurder (ETO). Voor de vereniging Pioniers is dit niet wenselijk door teveel slijtage. Een oplossing is lastig omdat Pioniers de hoofdhuurder is. Deze opsplitsing is ontstaan door risicospreiding vanuit het verleden tussen ETO (geldzaken en clubgebouw) en Pioniers (gebruiker en vereniging met eventueel sponsoren).

4.2 Alternatieve exploitatievorm

Stichting ETO is opgezet als een risicospreiding tussen de exploitatie van de sportaccommodatie en de Honk- en softbalvereniging Hoofddorp Pioniers. De organisatie, structuur en werkwijze worden op dusdanige wijze ingericht dat, indien gewenst of noodzakelijk, alert ingespeeld kan worden op de steeds wijzigende vraag vanuit de markt. De verantwoordelijkheid voor en de uitvoer van het beheer en de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie is derhalve ondergebracht in een private rechtsvorm die zelfstandig kan opereren en functioneren. In de huidige vorm is gekozen voor een stichting. Een alternatieve vorm kan een besloten vennootschap (BV) zijn. Alvorens te kunnen beoordelen welke organisatievorm het meest geschikt wordt geacht voor de exploitatie van de sportaccommodatie, waarbij met de hiervoor genoemde uitgangspunten en voorwaarden rekening wordt gehouden, zal worden ingegaan op de voor- en nadelen van mogelijke passende rechtsvormen.

Stichting
Een stichting bestaat uit een aantal bestuursleden die kennis en ervaring ten behoeve van de exploitatie met zich meebrengen. Veelal nemen de bestuursleden op vrijwillige basis zitting in een stichtingsbestuur. Een stichting kent verder een ideëel doel en beoogt geen winst.

Voordelen stichting:
- bestuursleden zijn (veelal) personen uit de gemeenschap met een grote betrokkenheid tot de nieuwe sportaccommodatie;
- diverse specialisaties (inclusief de mogelijke kennis van en affiniteit met sport en sociaal cultureel werk) zijn te verenigen in een stichtingsbestuur;
- zelfstandigheid bestuur en management is vast te leggen in een zogenaamd directiestatuut;
- inspraak gebruikers is te regelen in een gebruikersraad;
- er is geen verplichting tot publicatie jaarrekening (wel dient een goede boekhouding verzorgd te worden).

Nadelen stichting:
- doordat een stichting geen winst beoogt, is het geen geschikte vorm om marktconforme (commerciële, met name horeca) activiteiten te ontplooien;
- de bestuursleden nemen veelal op vrijwillige basis zitting in het bestuur, de continuïteit van het bestuur is daardoor geen vaststaand feit, momenteel een zeer groot risico bij zowel ETO als STH daar de bezetting beperkt is;
- door nauwe banden met de lokale gemeenschap bestaat het risico dat er bestuursleden met "dubbele petten" in het bestuur zitten in relatie tot bijvoorbeeld de gemeente, gebruikers, etc. (belangenverstrengeling);
- de fiscale mogelijkheden kunnen slechts beperkt worden benut;
- het exploitatierisico ligt uiteindelijk bij de gemeente, daar de bestuurders van een stichting geen risicodragend vermogen bijeenbrengen;
- de gemeente zal zorg dienen te dragen voor voldoende eigen financiële middelen ten behoeve van de stichting (financiële buffer);
- er dient naast de stichting een afzonderlijke juridische eenheid (BV, NV of VOF) in het leven te worden geroepen om te voorkomen dat de gemeente, op basis van de vigerende Drank- en Horecawetgeving, gehouden is beperkende voorwaarden op te leggen.

Besloten Vennootschap (BV)
De BV is een zelfstandige rechtsvorm met een winstdoelstelling en heeft de jaarlijkse verplichting de jaarstukken te publiceren.

Voordelen BV:

- een BV is uitermate geschikt voor het ontplooien van marktconforme activiteiten, bijvoorbeeld:
  - aandeelhouders brengen risicodragend vermogen bijeen;
  - de directie neemt een zelfstandige positie in tot andere organen zoals de algemene vergadering van aandeelhouders en een eventueel in te stellen raad van commissarissen;
  - de zelfstandigheid van de directie kan positief uitwerken op de flexibiliteit en slagvaardigheid waardoor snel ingespeeld kan worden op de kansen die de markt biedt;
- de doelstelling is het nastreven van winst en derhalve geschikt voor het ontplooien van marktconforme (commerciële) activiteiten;
- er is geen sprake van participatie door gebruikers van de accommodatie, wel kan inspraak geregeld worden middels een gebruikersraad;
- de scheiding van verantwoordelijkheden kan worden geregeld;
- er is sprake van uitnutting van fiscale mogelijkheden.

Nadelen BV:
- Afstandelijke organisatievorm.

Keuze rechtsvorm
In het volgende overzicht zijn de beide rechtvormen schematisch naast elkaar gezet.

	Stichting	BV
- Geen risico (voor de gemeente)	-	+
- Maatschappelijke betrokkenheid	+	-/+
- Marktgericht ondernemerschap	-/+	++
- Stabiel/betrouwbaarheid exploitant	+	+
- Financieel daadkrachtig c.q. spankracht	-	++
- Continuïteitsgarantie	-/+	++
- Optimaal uitnutten fiscale mogelijkheden	-/+	++

- onvoldoende
-/+ matig
+ goed
++ zeer goed
Afhankelijk van werving en selectie exploitant.

Los van de juridische vorm heeft de gemeente 2 keuzes in een alternatieve exploitatievorm. Onderstaand een opsomming van de hoofdvarianten die mogelijk zijn en de consequenties voor de betrokkenen.

- De structuur zal dusdanig van opzet zijn dat deze zoveel mogelijk aansluit bij de huidige eisen en wensen van de klanten;
- De wijze van beheer zal dusdanig zijn dat de continuïteit gewaarborgd is;
- De beheersstructuur dient helder te zijn, niet alleen voor de gemeente Haarlemmermeer maar ook voor de diverse te onderscheiden gebruikersgroepen in de sportaccommodatie;
- Het beheer zal zo efficiënt mogelijk uitgevoerd worden;
- De horeca zal een integraal onderdeel dienen uit te maken van de exploitatie;
- Het uit te voeren onderhoud, zowel dagelijks als groot onderhoud, zal door de exploitant worden uitgevoerd om zodoende een optimale afstemming tussen de onderhoudswerkzaamheden en dagelijkse activiteiten in de sportaccommodatie te kunnen bewerkstelligen. De gemeente is verantwoordelijk voor onderhoud volgens de bestaande overeenkomst;
- De huidige exploitatievorm via Stichting ETO – Gemeente Haarlemmermeer – HS Hoofddorp Pioniers wordt hierin niet meegenomen daar de evaluatie van de huidige vorm een separaat hoofdstuk en vraag van de gemeente is.

Om te kunnen bepalen welke beheer- en organisatiestructuur het best van toepassing is voor de sportaccommodatie, worden in de volgende paragraaf een tweetal opties verder uitgewerkt. Het gaat hierbij om de volgende beheerconstructies:

1. beheer en exploitatie door de gemeente;
2. beheer en exploitatie door een particuliere partij.

1. Beheer en exploitatie door de gemeente

In de eerste beheerconstructie beheert exploiteert de gemeente de sportaccommodatie. Bij voorkeur door een afdeling die een dergelijke taak ook al voor andere sport- en/of welzijnsaccommodaties binnen de gemeente verzorgt. De gemeente verhuurt de accommodatie aan de verschillende gebruikers en verzorgt het beheer van de totale accommodatie. De gemeente Haarlemmermeer heeft momenteel al als beheerder het onderhoud bij de afdeling Cluster Beheer en Onderhoud liggen.

De voordelen van deze beheersvorm zijn:

- de gemeente houdt greep op het beheer, exploitatie en het onderhoud van de accommodatie;
- de maatschappelijke functie van de accommodatie blijft gewaarborgd;
- het beheer is gebundeld bij één organisatie.

De nadelen van deze beheersvorm zijn:

- het beheer en exploitatie van gebouwen behoort niet tot het primaire takenpakket van de gemeente (geen kerntaak gemeente);
- er ontstaat een vermenging van taken en verantwoordelijkheden. De gemeente is subsidiënt, (eigenaar) en exploitant;
- de gemeente dient zelf de incidentele verhuur te regelen;
- de gemeente loopt exploitatierisico (bedrijfsrisico) waarbij er maar een hoofdgebruiker is: Pioniers.

Beheer door een particuliere (commerciële) partij (externe partij)

In de tweede variant wordt het beheer en de exploitatie van de sportaccommodatie op risicodragende basis ondergebracht bij een externe bestaande organisatie die reeds meerdere accommodaties c.q. exploitaties beheert en exploiteert, zodanig dat er voldoende schaalgrootte en professionaliteit aantoonbaar aanwezig is om het beheer en de exploitatie van accommodaties kwalitatief goed te verzorgen.

De voordelen van deze variant zijn:

- een dergelijke organisatie is voldoende van omvang om te kunnen profiteren van schaalvoordelen en efficiency te kunnen bieden;
- een dergelijke organisatie is onafhankelijk en staat op afstand van de gebruikers/ huurders van de accommodatie;
- een dergelijke organisatie kan meer kwaliteit (meerdere deskundigheden binnen de organisatie) bieden;
- de continuïteit (bijvoorbeeld bij vervanging personeel) van het beheer en de exploitatie is gegarandeerd;
- de maatschappelijke functie van de accommodatie blijft gewaarborgd, mits dit contractueel wordt vastgelegd;
- de gemeente loopt geen exploitatierisico (bedrijfsrisico). Dit wordt contractueel vastgelegd;
- de exploitant heeft de beschikking c.q. dient de beschikking te hebben over voldoende middelen om financiële tegenvallers te kunnen opvangen (buffer);
- de gemeente kan vooraf duidelijk de randvoorwaarden en uitgangspunten bepalen waar de externe partij zich aan moet houden;
- Uiteindelijk zal een aanbesteding bepalen welke partijen inschrijven en geïnteresseerd zijn in deze exploitatie.

Het nadeel van deze variant zijn:

- de directe betrokkenheid van de gebruikers/huurders van de accommodatie bij het beheer kan verminderen. Het wordt allemaal door een externe partij geregeld;
- in de huidige markt zijn er enkele professionele partijen die een dergelijke exploitatie van een honk- en softbal accommodatie met aanverwante voorzieningen zou kunnen exploiteren. Deze exploitanten hebben expertise in huis op het gebied van sociaal maatschappelijke voorziening waaronder dit complex. Dit zijn de mogelijke exploitanten: Sportfondsen Nederland te Amsterdam; Optisport Exploitaties te Tilburg; Laco Nederland te Oirschot; NV SRO te Amersfoort; Libema te Rosmalen.
- Er zijn meerdere exploitanten, echter gezien de kennis, financiële positie en schaalvoordelen t.o.v. de ligging in de Gemeente Haarlemmermeer blijven er maar enkele exploitanten over;

Uitgangspunten
Als de gemeente kiest voor de exploitatie door een externe partij dienen de volgende uitgangspunten besproken en vastgelegd te worden:

- Middels het afsluiten van een exploitatieovereenkomst worden de door de gemeente vast te stellen randvoorwaarden vastgelegd. Hieronder vallen zaken zoals het waarborgen van de maatschappelijke functie van de sportaccommodatie (gebruik van de sportaccommodatie door de plaatselijke verenigingen), wijze van vaststellen van tarieven voor de maatschappelijke functies, waarborgen financiële toegankelijkheid voor de gebruikers, tarieven, garantie continuïteit etc.;
- De verantwoordelijkheid van de gemeente beperkt zich tot het toezicht houden op de naleving van de tussen de gemeente en de exploitant afgesloten overeenkomst;
- De gemeente heeft geen invloed meer op de dagelijkse gang van zaken in de sportaccommodatie;

- De gemeente loopt geen jaarlijks financieel risico over de exploitatie van de sportaccommodatie, behalve de vooraf vastgestelde exploitatiebijdrage;
- Door de exploitant wordt een Meerjaren Onderhouds Plan (MOP) opgesteld welke ter kennisname aan de gemeente wordt aangeboden. Op basis hiervan zal de exploitant de accommodatie onderhouden. Er zal nog nader bepaald moeten worden wie welk onderhoud doet en voor welk bedrag. Momenteel doet de gemeente het onderhoud o.b.v. afspraken zoals deze vastliggen in de overeenkomsten. Er ontbreekt echter een MOP;
- De gemeente heeft indirect nog te maken met de lopende leningen van de gemeente en BNG. Hiervoor moet nog een standpunt ingenomen worden wat medebepalend is voor de toekomst.

4.3 Het adviseren op kansen voor het verbeteren van de exploitatie van het honk- en softbalcomplex in Hoofddorp

De sportaccommodatie is dusdanig specifiek gebouwd dat er zonder aanpassingen aan het complex en de huurovereenkomst vrijwel geen of maar zeer beperkte commerciële invulling gegeven kan worden aan de exploitatie.
In het business Plan ETO zijn diverse alternatieve inkomstenbronnen benoemd zoals onderhuurders, vaste afspraken MLB-activiteiten en extra inkomsten genereren door evenementen. Op zich allemaal goede initiatieven echter de afgelopen jaren is gebleken dat deze zaken niet altijd succesvol verlopen zijn. Daarnaast moet ETO als stichting met vrijwilligers dit commercieel wegzetten. De markt met alternatieve invullingen die passen bij het complex en extra inkomsten kunnen genereren is inmiddels concurrerend op alle vlakken dat dit een actief beleid vergt en niet verwacht kan worden van vrijwilligers.
In hoofdlijnen zijn er een aantal mogelijkheden voor de lange termijn te beschrijven zoals:

- Verhuur aan derden
- Alternatieve exploitatie inkomsten
- Horeca exploitatie

In deze alinea een korte omschrijving van deze mogelijkheden.

Verhuur aan derden (commerciële partijen).
De verhuur aan derden is maar zeer beperkt mogelijk zoals beschreven in het businessplan ETO. Helaas is voor verhuur aan partijen zoals kinderopvang, tandartspraktijk, fitness, fysiotherapie etc. de locatie en bereikbaarheid van belang. Consumenten kiezen vanuit hun basis locaties die dichtbij hun woonomgeving liggen. Aangezien de sportaccommodatie aan al deze aspecten niet volledig voldoet is verhuur en invulling op korte termijn lastig te noemen. Op termijn als de 'woonomgeving' dichter bij de sportaccommodatie komt zijn deze mogelijkheden er. De verwachting is dat dit zeker 5 jaar of langer zal duren waarbij dit dus geen financiële plus kan opleveren.
Commerciële verhuur van de velden is een optie, echter moet dit altijd in samenspraak met de hoofdhuurder. Enkele voorbeelden:

- Verhuur aan verenigingen die het hoofdveld mogen gebruiken van 'de Pioniers". 50 dagdelen per jaar x € 250,- = € 12.500,-.;
- Verhuur voor bedrijven, personeelsvereniging waarbij de combinatie gelegd wordt tussen Pioniers en ETO. Kennismaking met de honk- en softbal sport. Dagdeel met eten, drinken schatting 15 dagdelen eerste jaar 20 deelnemers, € 25,- p.p. = € 7.500,- waarbij 50% ETO en 50% Pioniers;[1]

Overigens worden deze bedragen wel opgenomen in de begroting maar is er door gebrek aan mankracht geen of weinig sales. Samenvattend: Er zijn mogelijkheden voor verhuur aan derden, maar dit is in de vorm zoals de exploitatie nu is lastig.

Alternatieve exploitatie inkomsten
In het businessplan liggen realistische kansen die tijd vergen van een partij die de focus heeft en de drijfveer om binnen de exploitatiekaders te werken. Een partij die gebruik maakt van een realistische begroting met bijbehorende targets.
Als eerste moet men, zoals ook in het businessplan beschreven, inkomsten genereren die bij de specifieke accommodatie behoren met honk- en softbal activiteiten. Kansen moeten meer op landelijk niveau gezocht worden waarbij ook het hoofdveld gebruikt mag worden.
Hiermee wordt het honk- en softbalcomplex meer bereikbaar voor verenigingen die niet zo'n mooie accommodatie ter beschikking hebben en wel eens gebruik willen maken van deze

[1] Bovenstaande tarieven zijn indicatief.

faciliteit. Dit zal al een uitdaging worden gezien de overeenkomsten die er liggen met de bestaande hoofdhuurder.

Een andere kans is het honk- en softbal als vast onderdeel opnemen in het programma voor basis- en voortgezet onderwijs. De scholen moeten deze zaken faciliteren waardoor er jaarlijks een vaste inkomstenbron ontstaat voor het complex en de vereniging.
Verder dient er in de huurovereenkomst ruimte gemaakt te worden zodat commerciële verhuur makkelijk mogelijk is. Nu is dit in theorie mogelijk, echter in de praktijk vrijwel niet uitvoerbaar.

Horeca exploitatie
De huidige afspraken die met de horeca-exploitant gemaakt zijn, zijn prima. Naar verwachting kan de horeca-exploitant weinig verdienen aan deze exploitatie. ETO moet de positie koesteren en proberen middels een servicelevel agreement (SLA) duidelijk afspraken te maken over kwaliteit, openstelling en prijzen. Voor het overige moet ETO of de vereniging dit niet zelf willen exploiteren. Het lijkt vaak interessant als neveninkomsten, echter alle huidige wet- en regelgeving maakt exploitatie door een niet-professionele partij erg lastig. De huurprijs die er nu betaald wordt is prima.

Overkapping middels een tent, tijdelijke voorziening, blaashal

ETO heeft een begroting gemaakt voor een overkapping/ een blaashal en heeft hierdoor een lening nodig van € 175.000, -. Zie onderstaande begroting. De investering zou interessant kunnen zijn voor de gemeente. Dit is mede afhankelijk van de keuze die de gemeente wil maken in een alternatieve exploitatievorm of in het handhaven van de huidige situatie.. Belangrijk hierin is garanties vragen aan de inkomsten kant voor de lange termijn van >5 jaar.

Enkele randvoorwaarden die deze businesscase nog onzeker maken zijn:

- De gemeente zal een garantie moeten afgeven. Deze komt bovenop de bestaande garanties die er lopen waarbij uiteindelijk de gemeente alle risico's zal dragen;
- Door het ontbreken van personeel (vrijwilligers), moet ETO duidelijk maken hoe ze dit commercieel weg kunnen zetten daar waar onderstaande begroting spreekt over inkomsten beschreven onder potentiele huurders. Deze zullen vooraf contractueel vastgelegd moeten worden;
- Zijn de bouwkosten gebaseerd op aannames of concrete offertes? Nader onderzoek zal moeten plaatsvinden aangezien de bouwprijzen de laatste 2 jaar aanzienlijk gestegen zijn en de post onvoorzien vrij klein is, circa 6%;
- Duur lening en afschrijvingen moeten in relatie gezet worden tot kwaliteit blaashal en technische levensduur. Voorstel in deze 5 tot 7 jaar maximaal;

Op basis van onderstaande begroting zijn de marges erg krap om een verantwoorde exploitatie van een tijdelijke voorziening blaashal weg te zetten. De opbrengsten zijn nog onduidelijk en bij tegenvallend gebruik van potentiële huurders en iets hogere exploitatielasten is deze exploitatie meteen verliesgevend bovenop de bestaande exploitatie.

Onderstaande begroting afkomstig van ETO

Business case blaashal op Park10 (ETO begroting)

(getallen in €)

bouwkosten		**jaarlijkse exploitatiekosten**		
blaashal overnamesom	60.000		afschrijving 25 jaar	
verankering	25.000	**cash kosten**		
grondwerk	7.500	energiekosten	10.000	
elektrische voorzieningen	5.000	rente en aflossing	12.877	annuitair
externe opstelplaats installaties	5.000	onderhoud	3.500	
sportvloer	35.000	huur terrein	1.000	
netten, apparatuur	10.000	**totaal**	**27.377**	
onvoorzien	10.000			
totale bouwkosten	**157.500**			
		non-cash		
energiekosten (bij permanent gebruik)		afschrijving	7.000	
gas	8.000			
elektriciteit	1.500	**cash opbrengsten**		
dieselolie noodaggregaat	500			
	10.000	**potentiele huurders**		
uitgangspunten:		Pioniers	7.000	
levensduur		Omliggende clubs	10.000	
continu gebruik	25 jaar	slaghal	7.500	
op- en afbouw	15-20 jaar	Scholen		
duur lening		Sportservice	4.000	
20 jaar tegen 4% rente	**175.000**	Sportfondsen/CIOS		
		Ander gebruik	5.000	evenementen
		totaal	**33.500**	

4.4 Begroting specificatie inkomsten uitgaven

Om te kunnen komen tot een juiste exploitatie is een gedetailleerde exploitatiebegroting opgesteld die is gebaseerd op gegevens, welke onder andere zijn verkregen van de gemeente Haarlemmermeer, ETO, KNBSB, van derden (bijvoorbeeld leveranciers) en van enkele vergelijkbare accommodaties. Verder is de begroting gebaseerd op de te verwachten ontwikkelingen en mogelijkheden op grond van ervaringen. Deze begroting is opgebouwd uit werkelijke cijfers 2018, begroting 2018, begroting ETO 2019, begroting Kayoot 2019 en begroting met externe verzelfstandiging anders dan stichting ETO. Onderstaand volgt in hoofdlijnen een toelichting op de begroting bijlage 1 Kolom Kayoot – ETO 2019, daar waar er afwijkingen zijn met een externe verzelfstandiging is dit verder onderbouwd.

Begroting 2019 Stichting ETO	Begroting ETO 2018	Werkelijk ETO 2018	Kayoot 2019	Begroting ETO 2019	Externe expl. 2019
			BATEN		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Massage ruimte	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Winkel	2.500	2.534	2.600	2.600	2.600
School	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
MLB	44.500	0	0	0	0
Taakstellende extra huur	6.000	13.200	6.000	6.000	6.000
Evenementen	3.000	0	0	0	6.000
Horeca	26.000	17.750	17.794	17.500	17.794
Buitensportaccomodaties	51.500	48.040	56.132	50.000	61.792
Overige Dienstverlening	3.000	8.750	8.000	8.000	8.000
Baten totaal	**335.250**	**289.024**	**99.276**	**282.850**	**110.937**
Exploitatie-bijdrage	190.000	190.000		190.000	0
			LASTEN		
Salarissen			34.485	0	116.883
Sociale lasten			6.595	0	25.157
Overige personeelskosten	42.500	26.544	0	43.000	2.000
Totale personeelskosten	**42.500**	**26.544**	**41.080**	**43.000**	**144.040**
Brandstoffen	8.000	6.500	8.500	8.500	8.500
Elektriciteit	35.500	30.608	36.000	36.000	36.000
Water	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Onderhoud	54.000	65.756	60.000	60.000	80.000
Onderhoudskosten gemeente			175.000		0
Dotatie Onderhoudsfonds	23.857	23.857	23.867	23.867	23.867
Kantoorkosten			3.700	0	3.700
Reclamekosten	10.000	18.657	9.000	5.000	10.000
Schoonmaakkosten			2.400	0	2.000
Diverse lasten	17.000	18.503	6.100	15.000	6.100
Subtotaal kostengroep I	**150.857**	**166.381**	**327.067**	**150.867**	**172.667**
Administratie en management	8.000	5.874	3.000	3.500	18.000
Accountantskosten	5.000	2.000	5.000	5.000	5.000
Huur	11.220	11.270	14.900	14.900	14.900
Belastingen	29.500	26.235	31.200	31.200	31.200
Verzekeringen	10.500	9.797	11.000	11.000	11.000
Afschrijvingen	185.000	186.259	185.000	185.000	0
Rentelasten	42.618	43.509	42.224	42.224	0
Niet verrekenbare btw			0	0	0
Subtotaal kostengroep II	**291.838**	**284.944**	**292.324**	**292.824**	**80.100**
Lasten totaal	**485.195**	**477.869**	**660.471**	**486.691**	**396.807**
Laten excl kapitaalkosten	**257.577**	**248.101**	**433.247**	**259.467**	**396.807**
EXPLOITATIERESULTAAT	**-149.945**	**-188.845**	**-561.195**	**-203.841**	**-285.871**
IDEM, excl. kapitaallasten	**77.673**	**40.923**	**-333.971**	**23.383**	**-285.871**

Tariefstelling algemeen
De hoofdgebruiker van de accommodatie heeft een gebruikersovereenkomst met een vaste huurprijs van € 35.000, - per jaar. Deze is opgenomen in de begroting. Aanvullend zijn er prijzen die niet vastliggen. Met de scholen is een vast bedrag afgesproken. Losse verhuur vindt plaats tegen een tarief van € 250,- per keer gebruik en € 500,- indien er tevens verlichting op de velden nodig is. Dit tarief is voor de gemeente waarbij ETO een toeslag zou kunnen hanteren. De tarieven zijn niet gebaseerd op een kostprijsberekening met een opslagpercentage. De tarieven lijken na onderzoek wel marktconform. Hier liggen kansen waarbij er onderscheid zou moeten zijn tussen de sociaal maatschappelijk functie voor gebruik van verenigingen en scholen uit de gemeente Haarlemmermeer en extern. In het bedrijfsplan zijn diverse evenementen omschreven die realistisch zijn. Deze zouden met concrete acquisitieplannen opgepakt moeten worden.

Inkomsten Horeca
In dit hoofdstuk is al meer omschreven t.b.v. de horeca inkomsten en exploitatie. Daar hier weinig kansen lijken te liggen zijn de inkomsten overgenomen uit de begroting van ETO en deze lijken realistisch. In de begroting externe verzelfstandiging is ervan uitgegaan dat de exploitant deze vorm over zal nemen. De opbrengsten in relatie tot zelf doen liggen niet in verhouding om er extra geld aan over te kunnen houden.

Inkomsten verhuur velden sportaccommodatie
De inkomsten zijn uitvoerig beschreven in het bedrijfsplan en door het wegvallen van de MLB is er een groot gat aan de inkomsten kant. Kansen op korte termijn zijn niet te voorzien uit de gesprekken die gevoerd zijn.
Taakstellende verhuur is in de begroting voor 2019 niet verhoogd ondanks de betere prestatie in 2018. In het interview is gebleken dat dit incidentele inkomsten waren. De inkomsten uit de begroting ETO zijn realistisch.
In de begroting externe verzelfstandiging is deze post wel opgehoogd daar een commerciële exploitant hier veel meer aan sales en acquisitie zal wegzetten. Voor jaar 1 is een inschatting een extra opbrengst van 20% waarbij dit kan oplopen tot 50% afhankelijk van de randvoorwaarden en afspraken die gemaakt worden.

Openstellingsuren
Omdat de organisatie veel gebruik maakt van vrijwilligers en de vereniging een eigen sleutelbeheer heeft is er geen invloed op de begroting voor wat betreft extra personeelsuren of formatie uren t.b.v. openstelling. Een aandachtspunt hierbij is de openstelling van de horeca. In de gesprekken is gebleken dat hier soms geen helderheid over is en er met de openstelling rekening wordt gehouden met de te verwachten inkomsten. Dit kan een risico zijn in openstelling. Bij een externe verzelfstandiging zullen dit soort zaken vastgelegd worden in een servicelevel agreement.

Personeel
In de begroting is rekening gehouden met een betaalde beheerder die voor 2018 effectief minder gekost heeft dan begroot (Parkmanager voor circa 1250 uur per jaar). Deze kosten zijn in 2019 weer begroot op een realistisch verwachtingspatroon. In de begroting is verder rekening gehouden met 3 vrijwilligers die een vrijwilligersvergoeding krijgen. Een aanvullend risico is de aanwezigheid van een 2-koppig bestuur dat veel werk verzet. De situatie geeft veel risico naar de toekomst. In de begroting zijn deze kosten mee overgenomen. In de jaarrekening van ETO wordt hier nog nadere uitleg aan gegeven. Wel zal er uitvoerig op terug gekomen kunnen worden in de opzet externe verzelfstandiging. Uitgaven personeel uit de begroting ETO lijken realistisch. In de begroting van de externe exploitatie worden veel van deze risico's weggenomen.
Bij externe verzelfstandiging kiest de exploitant er meestal voor dat zij zoveel mogelijk in eigen beheer doen. In de begroting zijn er personeelskosten opgenomen voor groenonderhoud en technisch beheer, parttime exploitatie manager, kassa/receptie, functie bij evenementen en schoonmaak. Totaal voor een bedrag van € 144.000, -. In aantal uren

circa 7000 uur op jaarbasis. Hierdoor vallen de kosten van onderhoud die de Gemeente momenteel moet betalen weg. Indien de gemeente geen externe mensen inhuurt zal nader bekeken moeten worden hoe een win – win situatie gecreëerd kan worden. Sleutelbeheer zal overigens ook door deze partijen vaak voortgezet worden.

Energie
De energiekosten zijn op het gebied van elektra hoog. Gezien de wetgeving dat vanaf 1 juli energiebesparende maatregelen moeten worden doorgevoerd voor grootverbruik groter dan 50.000 kWh en een meldingsplicht zitten hier kansen voor structurele bezuinigingen. Momenteel variëren de verbruiken de afgelopen jaren tussen 150.000 KWh tot 300.000 KWh per jaar. Dit is interessant voor nader onderzoek. Verbruikskosten zijn nu overgenomen uit de begroting van ETO.

Onderhoud en onderhoudsfonds
Er ligt geen duidelijk Meerjaren Onderhouds Plan (MOP). Daarnaast wordt in de oude begroting deze reservering wel opgenomen echter in de correctie t.b.v. de liquiditeiten weer tegen geboekt. Hier zou wel een voorziening voor moeten blijven en desgewenst o.b.v. een onderbouwing van een nieuw MOP. Deze voorziening is opgenomen in de begroting.
In de begroting externe verzelfstandiging zal dit onderhoud in eigen beheer uitgevoerd gaan worden vandaar dat hier slechts € 80.000, - opgenomen is. De dotatie onderhoudsfonds is vooralsnog hetzelfde aangehouden.

Reclamekosten
Reclame, advertentie en pr-kosten lijken aan de hoge kant. Er ontbreekt ook een gedegen marketingplan. Dit is begrijpelijk gezien de wisseling van beheer en bestuur. In de begroting is deze overgenomen.

Belastingen en verzekeringen
De posten belastingen en verzekeringen zijn niet uitvoerig beschreven in de begroting. Gezien de historie in de cijfers van afgelopen jaren lijken deze realistisch.

Administratie en management
De kosten van administratie en management zijn beschreven in de jaarrekening en overgenomen in de begroting. Ze zijn realistisch, waarbij er voor 2019 rekening moet worden gehouden met een extra reservering i.v.m. wijzigende regelgeving omtrent de omzetbelasting. In de jaarrekening wordt dit beschreven als een voldongen feit. Echter als er een andere exploitatievorm komt met andere voorwaarden hoeft dit geen negatieve invloed op de winst en verliesrekening te zijn, als niet verrekenbare btw.
In de begroting externe verzelfstandiging zijn deze kosten opgenomen voor een bedrag van € 18.000,-. Dit zijn overheadkosten voor exploitanten waarvoor ze ondersteuning geven op gebied van administratie, management, bouw en techniek, regio managent, marketing etc. ETO heeft deze kosten indirect ook, alleen worden deze door vrijwilligers gedaan.

Huur en exploitatiebijdrage
In de begroting voor 2019 is de huur en exploitatiebijdrage door ETO opgenomen. In de begroting van Kayoot is deze niet benoemd zodat de gemeente een reëel beeld krijgt over het daadwerkelijk verlies. In de conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 5) zal nader toegelicht worden wat de consequenties zijn bij een externe verzelfstandiging versus ETO voorzetten. Zaken die hier invloed op hebben zijn:

- Reservering MOP;
- Kapitaallasten en afschrijving hoe hiermee om te gaan;
- Incidentele kosten i.v.m. mogelijk vrijvallen leningen;
- Btw-regime en insteek toekomst;
- Randvoorwaarden bestaande overeenkomsten met de gemeente Haarlemmermeer.

Afschrijvingen
Deze posten zijn overgenomen uit de jaarrekening en zijn onderbouwd. In de begroting is er een opsplitsing gemaakt in losse inrichting en gebouw zodat bij een keuze naar de toekomst in exploitatievorm deze bedragen duidelijk zijn bij wie dat ze behoren.

Overige risico's begroting/ jaarrekening ETO
Lening Stichting Topsport Hoofddorp staat sinds 2010 als een vordering op de balans voor een bedrag van € 128.625, - Hier wordt echter al jaren geen rente meer over berekend omdat er ook geen aflossing heeft plaatsgevonden. Wat gaat hiermee gebeuren?

Langlopende schulden voor een totaal bedrag van € 1.336.197,- waarbij de gemeente Haarlemmermeer een vordering heeft van € 207.656,-. en een borgstelling voor de leningen van de BNG heeft voor een bedrag van € 1.025.000,-. Deze leningen worden maar zeer beperkt afgelost waarbij de eerste lening zal moeten worden afgelost in 2024. Zie uitgebreide toelichting concept jaarrekening stichting ETO 2018 pagina 21.

4.5 Het adviseren op de minimale benodigde, door de gemeente te verstrekken, exploitatiesubsidie om het complex te kunnen exploiteren

Om antwoord te geven op de vraag wat de minimaal benodigde, door de gemeente te verstrekken exploitatiesubsidie is, is er een begroting gemaakt gebaseerd op de uitgangspunten zoals omschreven in dit rapport. De uiteindelijk te verstrekken exploitatie bijdrage heeft echter nog een aantal varianten die van invloed kunnen zijn op het definitieve bedrag. Indien gekozen wordt voor externe verzelfstandiging speelt tevens de marktwerking tussen de verschillende exploitanten die middels een aanbesteding hun 'prijs' indienen nog een rol. Derhalve moet de exploitatiebijdrage bij externe verzelfstandiging nog als een best en worst case scenario gezien worden.

Kayoot heeft in deze begroting een onafhankelijk begroting gemaakt los van de vraag wie de exploitatie doet. Gemeente, ETO of een externe verzelfstandiging zodat er een transparant beeld is van alle kosten. Op basis van de begroting zijn er enkele keuzes die van invloed zijn en de uiteindelijke exploitatiebijdrage beïnvloeden:

- Reservering MOP welk bedrag;
- Kapitaallasten en afschrijving hoe hiermee om te gaan;
- Incidentele kosten i.v.m. mogelijk vrijvallen van leningen;
- BTW regime en insteek toekomst;
- Verruiming mogelijkheden bestaande overeenkomsten met de gemeente Haarlemmermeer;
- Onderhoudskosten die de gemeente nu heeft t.b.v. terreinonderhoud.

Om toch helderheid te verschaffen zijn er 3 varianten uitgewerkt. Let wel: Dit is geen liquiditeitsbegroting zoals ETO momenteel aanvullend verwerkt heeft in de concept jaarrekening 2018 met 'correcties t.b.v. kasstromen'.

Indien alle kosten meegenomen worden met als aanname:

- Onderhoud door gemeente groot € 175.000,-. Kosten worden toch gemaakt en behoren als totaaloverzicht wel bij de exploitatielasten van de sportaccommodatie;
- Reservering MOP, onderligger is er niet, bedrag € 23.867,-;
- Afschrijvingen en rentelasten conform concept jaarrekening 2018 groot € 185.000,- en € 42.224,-;

Huidige exploitatievorm Stichting ETO

De uiteindelijke exploitatie bijdrage zou rond de € 335.000,- moeten zijn waarbij er reeds € 175.000,- aan kosten gemaakt worden door de gemeente voor onderhoud. Resulteert in een netto bijdrage van € 160.000,-. Het resultaat bestaat uit overzicht begroting kolom ETO waarbij zij momenteel € 190.000,- ontvangen als exploitatie bijdrage van de Gemeente en zij hiermee een positief resultaat kunnen bewerkstelligen van circa € 23.000,-. Hierin is geen rekening gehouden met bestaande afschrijvingen (boekhoudkundig) en feitelijke aflossingen (liquiditeit).

Externe verzelfstandiging

Indien de gemeente kiest voor externe verzelfstandiging lijkt de exploitatiebijdrage groter, zie begroting € 285.871,- Hierin wordt het volledig onderhoud bij de externe partij neergelegd waardoor de gemeente geen externe kosten heeft. Wel moeten er nog keuzes gemaakt worden inzake de afschrijvingen, rentelasten en lopende leningen die normaliter niet overgaan naar een externe partij. Mogelijk dat wel een gedeelte dat op de balans staat voor inrichtingen alsnog overgaat naar een exploitant. De uiteindelijke definitieve exploitatiebijdrage zal mede bepaald worden door de uitgangspunten zoals deze weggezet worden in een aanbesteding, randvoorwaarden van de gemeente en de marktwerking van de inschrijvers, exploitanten.

5 Conclusies en aanbevelingen

Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen met een feitelijke inschatting van de financiën die afwijkend zijn vanuit de benoemde overeenkomsten en rapportages. De conclusies en aanbevelingen volgen de hoofdstukken opbouw van deze Quickscan.

- Het gehuurde mag uitsluitend gebruikt worden voor honk- en softbalcomplex met aanverwante activiteiten op basis van de bestaande overeenkomsten. Deze beperking geeft voor ETO weinig ruimte om alternatieven te ontwikkelen om de exploitatie financieel beter te krijgen;
- De rol van Stichting ETO met de partijen Gemeente Haarlemmermeer, HS Hoofddorp Pioniers en Stichting Topsport Hoofddorp is naar de toekomst bezien niet verantwoord te noemen. Stichting ETO heeft een goede inzet die helaas maar door enkele vrijwilligers en een gedreven voorzitter zo goed als het kan opgepakt wordt. Gezien de grootte van de begroting, leningen en risico's die er lopen is dit op termijn kwetsbaar. De toevoeging die gemaakt moet worden is dat door toedoen van derden hogere investeringen, een veel groter gebouw dan oorspronkelijk de intentie was, budgetoverschrijdingen, ambities etc. ETO hier momenteel wel de lasten van moet dragen;
- Er ligt een businessplan van enkele jaren geleden waar uitvoerig op alle zaken ingegaan is.
-

Gevoerde gesprekken met de partijen Gemeente – ETO – Vereniging – STH:

- Het is regelmatig onduidelijk welke partij welke rol moet vervullen in de exploitatie en verantwoordelijkheden;
- De twee stichtingen en de vereniging opereren zelfstandig en ad hoc is er afstemming van zaken en beleid;
- Er is slechts beperkt sprake van onderlinge solidariteit en ondersteuning. Er is meer aandacht voor de verschillen dan voor de gezamenlijke waarden en belangen;
- Tussen de drie entiteiten bestaan diverse financiële relaties. Zo zijn er onderlinge leningen, huurvergoedingen en sponsorbijdragen;
- Er heersen bij de twee stichtingen en de vereniging verschillende prioriteiten over de rol van het eerste team bij de Pioniers;
- De financiële positie van de twee stichtingen en de vereniging is erg zwak.

Beheer en exploitatie door de gemeente

- Het onderbrengen van het beheer en de exploitatie van de sportaccommodatie behoort in eerste aanleg niet tot de kerntaken van de gemeente en is derhalve niet een geschikte vorm door ontbreken van specifieke kennis en expertise voor deze voorziening.

Beheer door een particuliere (commerciële) partij (externe partij)

- Het onderbrengen van het beheer en de exploitatie van de sportaccommodatie bij een particuliere partij sluit het meest aan bij de uitgangspunten zoals verwoord in de opdracht. De gemeente wil een evaluatie van de beheersstichting ETO en de lopende risico's. ETO heeft de beste intenties, echter zijn ze afhankelijk van 2 bestuursleden en enkele vrijwilligers. Iets wat bij een particuliere externe partij niet van toepassing zal zijn. De gemeente staat hierbij op afstand waarbij zij zekerheid heeft en de exploitant de professionele partij is die op afstand alle risico's zal dragen;
- De huidige vorm met zeer weinig vrijwilligers in de Stichting ETO en STH geeft een groot risico voor de gemeente Haarlemmermeer voor de langere termijn. Vrijwilligers zijn moeilijk te krijgen. Kwaliteit en stabiliteit kunnen snel veranderen waarbij uiteindelijk de gemeente volledig risicodrager is van in ieder geval de sportaccommodatie en op sociaal maatschappelijk vlak van de sportvereniging;
- Om naar de toekomst naar een meer private exploitatievorm door te kunnen groeien of zelfs volledig op afstand te zetten zou een BV een goed uitgangspunt zijn. Nader

juridisch en fiscaal onderzoek zal nog moeten plaatsvinden gezien de diverse nog lopende overeenkomsten die door de diverse partijen afgesloten zijn;
- Een alternatief kan zijn om Stichting ETO meer te ondersteunen op diverse gebieden om zo meer risicospreiding te krijgen. Momenteel is de exploitatie afhankelijk van 2 bestuursleden en enkele actieve vrijwilligers op het gebied van techniek en onderhoud;
- De bestaande overeenkomsten die er liggen bepalen nu voor een groot deel de beperkte commerciële inzet van de accommodaties. Juridisch moet nader uitgewerkt worden hoe hiermee omgegaan moet worden bij een verandering naar de toekomst in de exploitatie. Nu is het erg lastig om wijzigingen door te voeren;
- De meest vergaande vorm zou een volledige privatisering van de sportaccommodatie zijn waarbij Pioniers hoofdhuurder blijft van de sportaccommodatie en waarbij een private exploitant aanvullende activiteiten kan en mag ontplooien.

Juridisch kader met bestaande randvoorwaarden
- De huurovereenkomst heeft nog een looptijd tot 31-12-2023 met geen mogelijkheid om tussentijds te ontbinden behoudens de algemene bepalingen waaronder bijvoorbeeld faillissement e.d. Bij tussentijdse wijzigingen zal deze aangepast moeten worden;
- De gemeente is verantwoordelijk voor het grootste gedeelte van het onderhoud van het gehele complex en de parkeerplaatsen (Bijlage 6 van de huurovereenkomst).Indien er een andere exploitatievorm gekozen zou worden is het advies dit weg te halen bij de gemeente. Al het onderhoud komt dan bij ETO of bij externe verzelfstandiging bij deze partij. Hierdoor creëer je duidelijkheid en ligt de verantwoordelijkheid bij 1 partij;
- De gebruikersovereenkomst tussen ETO en Pioniers heeft nog een looptijd tot 31-12-2023 met geen mogelijkheid om tussentijds te ontbinden behoudens de algemene bepalingen waaronder bijvoorbeeld faillissement e.d. Bij tussentijdse wijzigingen zal deze aangepast moeten worden;
- Afspraken met bestaande horeca-exploitant liggen nu niet vast. Overeenkomst is geëindigd echter verlengd voor 1 jaar, onduidelijk waar en hoe dit vastgelegd is. Voorstel duidelijke afspraken vastleggen in een service lever agreement en een pachtovereenkomst;
- Stichting ETO heeft een goede inzet die door enkele vrijwilligers en een gedreven voorzitter bestens opgepakt wordt. Dit geeft gezien de grootte van de begroting en de leningen die er lopen op termijn onvoldoende stabiliteit voor de gemeente Haarlemmermeer;
- Er moet meer duidelijkheidkomen tussen de Pioniers, STH en ETO. Met name op onderdeel besturen, rol en verantwoordelijkheden. Momenteel hebben diverse personen zitting in meerdere besturen met verschillende functies en aandachtsgebieden. Er zijn 5 bestuursleden voor 3 besturen. Een aanbeveling is het volledig lostrekken van de 3 besturen en geen bestuursleden in meerdere besturen van de 3 entiteiten laten deelnemen. ;
- De huidige exploitatie van het honk- en softbalcomplex verbeteren is in deze vorm erg lastig. Alternatieve inkomsten zijn op basis van de huidige voorwaarden lastig te realiseren. Extra inkomsten genereren zoals omschreven in het businessplan zijn mogelijk, echter vergen een behoorlijke inzet om meer commerciëler in de markt te acteren;
- Er is een begroting gemaakt van een tijdelijke voorziening blaashal. De opbrengsten zijn nog onduidelijk en bij tegenvallend gebruik van potentiele huurders en iets hogere exploitatielasten is deze exploitatie meteen verliesgevend bovenop de bestaande exploitatie. Er zal eerst een keuze voor de lange termijn gemaakt moeten worden voordat er ad hoc een tijdelijke voorziening neergezet gaat worden. Risico's qua lening en garantstelling komen op dit moment voor de gemeente bovenop de reeds lopende risico's.

Financiële positie/ begroting

- Lening Stichting Topsport Hoofddorp staat sinds 2010 als een vordering op de balans voor een bedrag van € 128.625, - Hier wordt echter al jaren geen rente meer over berekend omdat er ook geen aflossing heeft plaatsgevonden. Wat gaat hiermee gebeuren?
- Langlopende schulden voor een totaalbedrag van € 1.336.197, - waarbij de gemeente Haarlemmermeer een vordering heeft van € 207.656, -. en een borgstelling voor de leningen van de BNG heeft voor een bedrag van € 1.025.000,-. Deze leningen worden maar zeer beperkt afgelost waarbij de eerste lening zal moeten worden afgelost in 2024. Zie uitgebreide toelichting concept jaarrekening stichting ETO 2018 pagina 21;
- Financieel zijn er openstaande vorderingen over en weer tussen ETO en Pioniers. Deze moeten realistisch gezien opgenomen worden met jaarlijks een betaling aan rente en aflossing;
- Afschrijvingen gebouw zijn er nu niet. Het zou realistisch zijn deze wel op te nemen waarbij opgemerkt wordt dat dit blijkbaar in het verleden een besluit van de gemeenteraad is geweest;
- Bij externe verzelfstandiging zou het voorstel zijn het totale onderhoud bij een externe partij neer te leggen waarbij wel rekening moet worden gehouden met het feit of de gemeente de huidige onderhoudsmedewerkers elders kan inzetten of dat het externe inhuur is met lopende overeenkomsten?
- KNBSB is weg als huurder/gebruiker van de velden wat wellicht op bondsniveau, gemeentelijk niveau besproken zou moeten worden gezien de kwaliteit van de sportaccommodatie;
- Volgens ETO zijn er de komende jaren geen verwachting op Europese kampioenschappen dus in de exploitatie geen extra inkomsten hiervoor. Conclusie is dat er op topniveau weinig inkomsten te genereren zijn en derhalve geen echte verbetering zal komen aan de baten kant.

Huidige exploitatievorm Stichting ETO

- De uiteindelijke exploitatiebijdrage zou rond de € 335.000, - moeten zijn waarbij er reeds € 175.000, - aan kosten gemaakt worden door de gemeente voor onderhoud. Dit resulteert in een nettobijdrage van € 160.000, -. Het resultaat bestaat uit overzicht begroting kolom ETO waarbij zij momenteel € 190.000, - ontvangen als exploitatiebijdrage van de gemeente en zij hiermee een positief resultaat kunnen bewerkstelligen van circa € 23.000, -. Hierin is geen rekening gehouden met bestaande afschrijvingen (boekhoudkundig) en feitelijke aflossingen (liquiditeit) en geen extra vergoeding voor actieve bestuurders of vrijwilligers anders dan nu in de begroting opgenomen. Waarbij een opmerking geplaatst moet worden dat de Gemeente vanaf 2019 het onderhoud structureel verlaagd heeft naar € 40.000, - wat echter niet zichtbaar is en nader uitgezocht moet worden.

Externe verzelfstandiging

- Indien de gemeente kiest voor externe verzelfstandiging lijkt de exploitatiebijdrage groter, zie begroting € 285.871, - Hierin wordt het volledig onderhoud bij de externe partij neergelegd waardoor de gemeente geen externe kosten heeft. Wel moeten er nog keuzes gemaakt worden inzake de afschrijvingen, rentelasten en lopende leningen die normaliter niet overgaan naar een externe partij. Mogelijk dat wel een gedeelte die op de balans staan voor inrichtingen alsnog overgaan naar een exploitant. De uiteindelijke definitieve exploitatiebijdrage zal mede bepaald worden door de uitgangspunten zoals deze weggezet worden in een aanbesteding, randvoorwaarden van de gemeente en de marktwerking van de inschrijvers, de exploitanten.

Bijlage 1:

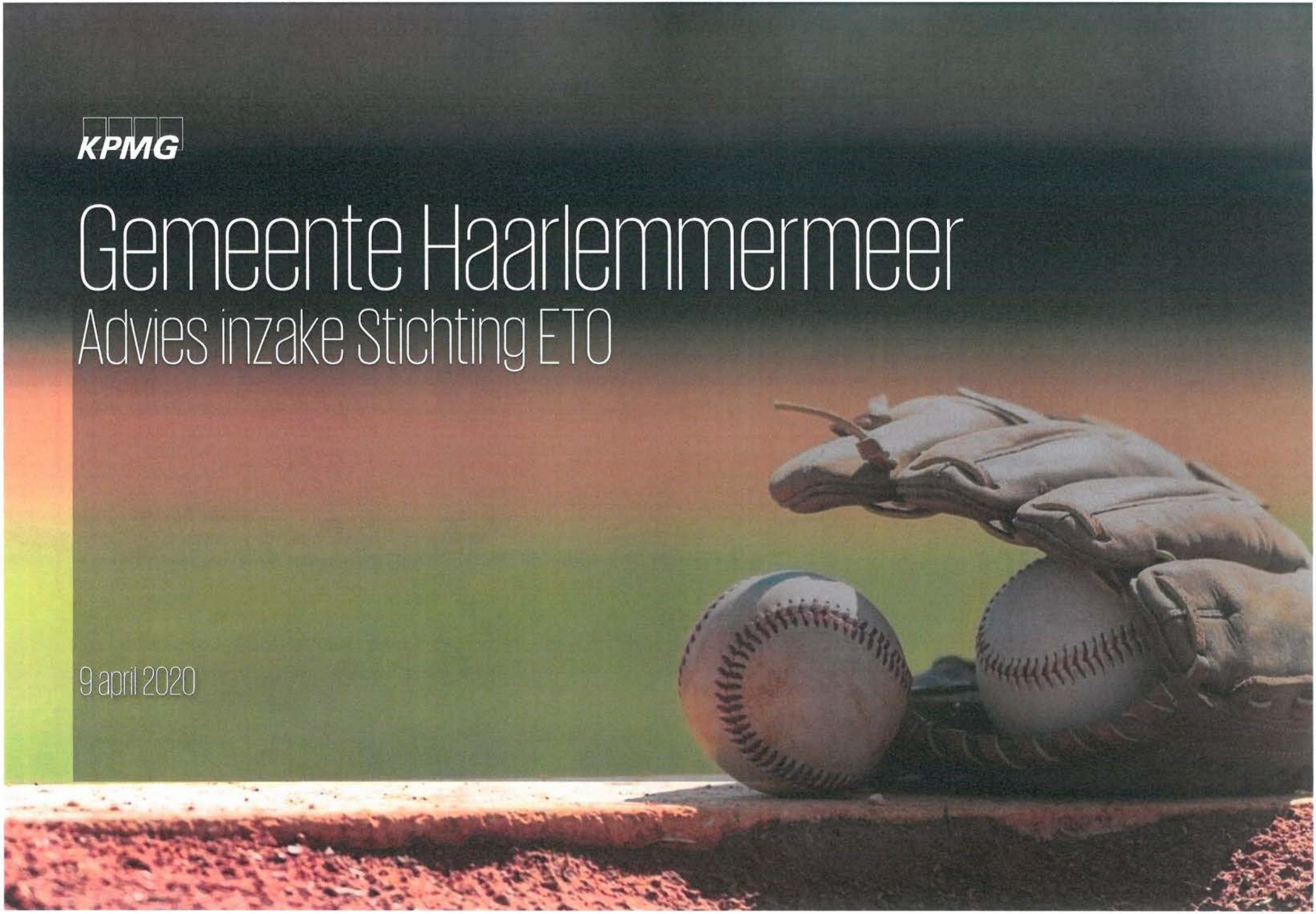
Begroting 2019 en topoverzicht vergelijking diverse cijfers afgelopen periode.

KPMG

Gemeente Haarlemmermeer

Advies inzake Stichting ETO

9 april 2020



KPMG Advisory N.V.
Deals
P.O. Box 74500
1070 DB Amsterdam
The Netherlands

Laan van Langerhuize 1
1186 DS Amstelveen
The Netherlands
Telephone +31 (0)20 656 8586
www.kpmg.nl

Gemeente Haarlemmermeer
De heer [redacted]
Raadhuisplein 1
2132 TZ Hoofddorp

Amstelveen, 9 april 2020

Betreft: Analyse KPMG inzake Stichting ETO

Geachte heer [redacted],

Overeenkomstig onze opdrachtbrief erbij gedateerd 26 februari 2020 (onze "Opdrachtbrief") doen wij u hierbij ons rapport met betrekking tot onze analyse van Stichting ETO toekomen.

Middels onze Opdrachtbrief hebt u verklaard dat dit definitieve schriftelijke rapport voorrang zal krijgen boven alle voorafgaande mondelinge, voorlopige of tussentijdse adviezen, rapporten en presentaties, alsook dat u zich uitsluitend op eigen risico op dergelijke mondelinge, voorlopige of tussentijdse adviezen, rapporten en presentaties verlaten kunt.

U dient zich er bewust van te zijn dat onze bevindingen geen aanbevelingen aan u inhouden ten aanzien van enige besluitvorming door de Gemeente Haarlemmermeer omtrent Stichting ETO.

De disclaimer, zoals opgenomen in dit rapport, dient gelezen te worden in samenhang met deze brief.

Ons rapport is uitsluitend bestemd voor en ter informatie van de geadresseerden en mag niet zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming worden gekopieerd. Er mag tevens niet naar worden verwezen en ook mag het niet geheel of gedeeltelijk worden verspreid anders dan overeenkomstig onze Opdrachtbrief is toegestaan.

Geadresseerden hebben ingestemd met de strekking van onze werkzaamheden ten behoeve van dit rapport zoals weergegeven in de Opdrachtbrief en wij aanvaarden voor zover wettelijk toegestaan geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid jegens andere partijen ten aanzien van ons werk of het rapport.

Hoogachtend,

[redacted]

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Gemeente Haarlemmermeer heeft KPMG gevraagd om een analyse uit te voeren van de exploitatie en financiering van Stichting ETO

Achtergrond

- Stichting ETO ("ETO") is de exploitant van het honk- en softbalcomplex in Hoofddorp, bekend als Sportpark Pioniers (het "Complex"). Het Complex is de thuishaven van Hoofddorp Pioniers, waarvan het eerste team wordt bijgestaan door de Stichting Topsport Hoofddorp ("STH").
- Sinds de opening van het Complex in 2014, is gebleken dat de exploitatie niet sluitend is zonder een subsidie van de Gemeente Haarlemmermeer (de "Gemeente"). Dit is onder meer het gevolg van het uitblijven van de komst van de MLB naar Hoofddorp. De verwachting van zowel ETO als de Gemeente is dat de situatie op de korte termijn niet substantieel zal wijzigen, waardoor steun vanuit de Gemeente in de huidige opzet noodzakelijk blijft.
- Naast het feit dat de Gemeente een jaarlijkse exploitatiebijdrage in de vorm van een subsidie levert, is de Gemeente onder meer als verhuurder van de velden betrokken bij het Complex. Binnen de Gemeente bestaat de behoefte om een oplossing te vinden voor de middellange termijn (voor de financiële problemen) van ETO. Hierbij is behoud van honkbal en softbal, zowel top – en breedtesport, het uitgangspunt. De Gemeente staat open voor het al dan niet vervangen van ETO. In principe heeft extern beheer, door ETO of een derde, de voorkeur van de Gemeente, aangezien het beheer van een sportcomplex geen kerntaak van de Gemeente is. De subsidie van de Gemeente aan ETO moet mogelijk zijn onder de geldende regels voor overheidssteun.
- Besluitvorming hierover wordt verwacht in Q2 2020. Ter voorbereiding op deze besluitvorming is in een eerder stadium door Kayoot B.V. ("Kayoot") een analyse uitgevoerd. De Gemeente heeft KPMG Corporate Finance gevraagd om een second opinion.

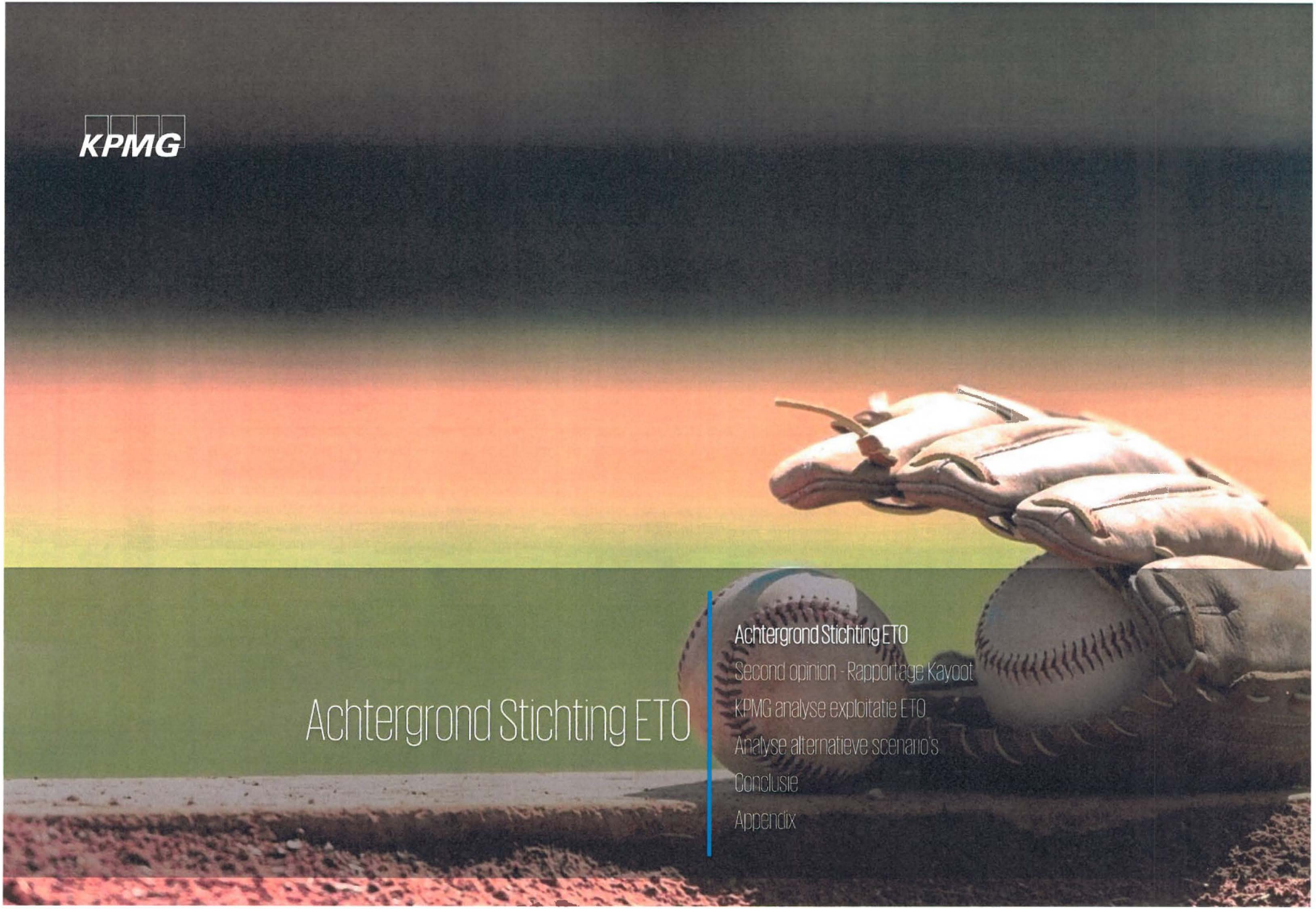
Werkzaamheden

1. **Second opinion analyse Kayoot:** Eerste onderdeel van de analyse betreft een review van het door Kayoot opgestelde rapport. Op basis van de door Kayoot verstrekte informatie en (telefonische) Q&A met Kayoot, heeft KPMG Corporate Finance gereflecteerd op de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van Kayoot onder meer ten aanzien van de structurering, alternatieve opties en de verwachte begroting.
2. **Onafhankelijke analyse huidige exploitatie en begroting:** KPMG Corporate Finance heeft de begroting van ETO bekeken en getoetst op basis van onder meer de geldende contracten en historische financiële resultaten. KPMG Corporate Finance gaat hierbij tevens in op de belangrijkste (financiële) risico's en mogelijke mitigerende maatregelen.
3. **Beoordelen alternatieve scenario's:** De Gemeente heeft tevens een viertal alternatieve scenario's uitgewerkt om een (middel)lange termijn oplossing te creëren voor ETO dan wel het Complex (zonder ETO). KPMG Corporate Finance heeft deze scenario's en de belangrijkste aannames en conclusies getoetst waarbij tevens wordt ingegaan op de belangrijkste risico's en mogelijke mitigerende maatregelen.

Beperkingen

- KPMG Corporate Finance heeft geen onderzoek uitgevoerd of de huidige subsidie door de Gemeente in één van de alternatieve scenario's kwalificeert als ongeoorloofde staatsteun. Hiertoe dient de Gemeente een gespecialiseerd (juridisch) adviseur aan te stellen.
- KPMG Corporate Finance geeft geen juridisch advies en treedt niet op als fiscaal adviseur.
- KPMG Corporate Finance heeft geen onderzoek uitgevoerd naar de commerciële aannames in de begroting van ETO en de haalbaarheid hiervan.
- Zowel in het rapport van Kayoot als in één van de alternatieve scenario's van de Gemeente wordt gesproken over een extern exploitant. KPMG Corporate Finance heeft niet gesproken met externe partijen en de interesse van externe partijen in het overnemen van de exploitatie niet getoetst.

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.



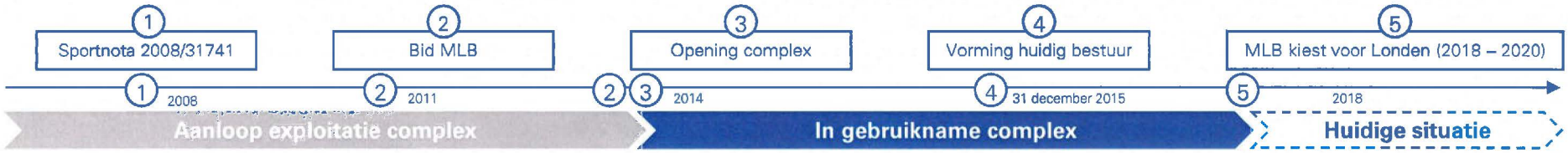
Achtergrond Stichting ETO

Achtergrond Stichting ETO
Second opinion - Rapportage Kayoot
KPMG analyse exploitatie ETO
Analyse alternatieve scenario's
Conclusie
Appendix

Sinds de start van het project Sportpark de Pioniers hebben er aanhoudende problemen plaatsgevonden met betrekking tot de exploitatie van het Complex

Achtergrond – Historie ETO

Om een beeld te vormen van de huidige situatie, is het belangrijk om eerst kort de historie van ETO en huidige Complex te schetsen. Hierbij kunnen een aantal fases en een aantal belangrijke gebeurtenissen worden onderscheiden. Onderstaand figuur geeft hier een schematische weergave van.



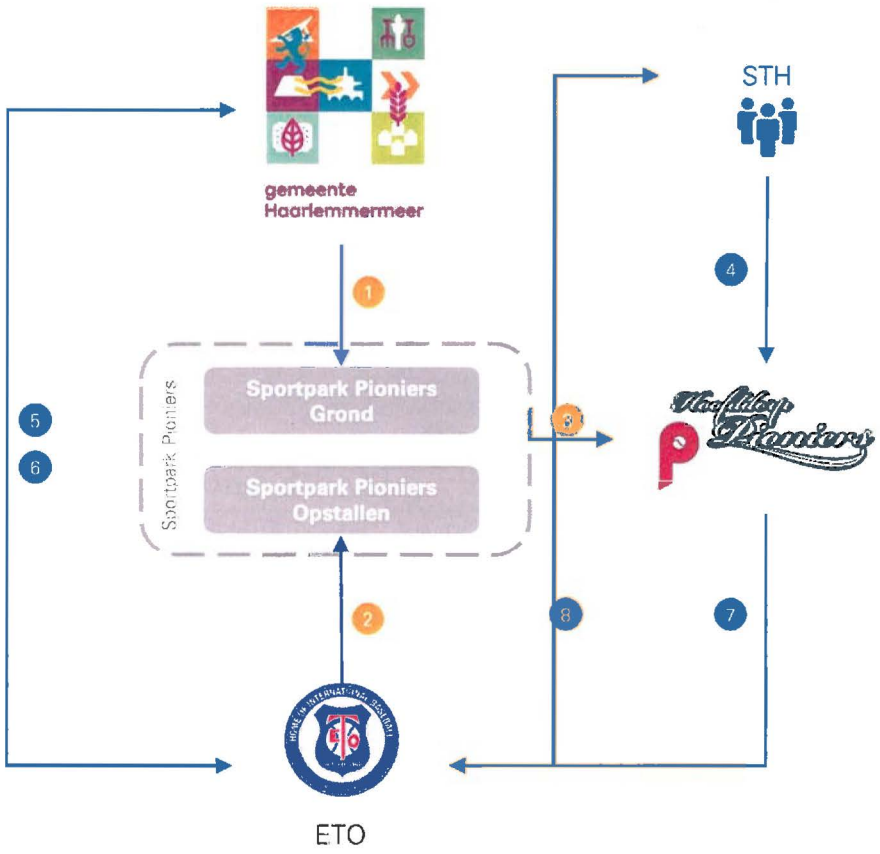
- *Aanleiding:* In 2008 heeft de Gemeente, in de Sportnota 2008/31741, besloten het honk- en softbalcomplex in Hoofddorp naar een hoger niveau te tillen om de verdere ontwikkeling van topsport in de regio te stimuleren. Het nieuwe Complex is in 2014 geopend en in gebruik genomen.
- *MLB:* In 2011 en 2014, hebben de gemeente Amsterdam, de gemeente Haarlemmermeer, NOC-NSF en KNBSB een gezamenlijk bid uitgebracht voor het faciliteren van een aantal wedstrijden van de Major League Baseball ("MLB") in Europa. Als gevolg, diende het nieuwe honk- en softbalcomplex geschikt gemaakt te worden om wedstrijden op dit niveau te kunnen accommoderen. In 2018 heeft de MLB besloten twee Europese wedstrijden van de MLB te organiseren waarvan de laatste in 2020. Hierna wordt opnieuw overwogen om wedstrijden van de MLB (elders) in Europa te organiseren.
- *Onderzoek Deloitte*: In 2014 is, als gevolg van budgetoverschrijding, op verzoek van de Gemeente door Deloitte een onderzoek uitgevoerd met de volgende conclusies:
  - Liquiditeitspositie van ETO is zorgwekkend;
  - Lasten van ETO zijn structureel hoger dan de baten;
  - ETO heeft een nauwe financiële verbondenheid met Stichting Topsport hoofddorp ("STH") en de Hoofddorp Pioniers;
  - Het financiële beheer is niet toegerust op de omvang van het nieuwe complex en de uitdaging die dat met zich meebrengt; en
  - De Gemeente loopt risico aangesprokken te worden op de verleende garantstelling voor de BNG lening van EUR 1,25 miljoen.
- *Bestuurlijke wijzigingen:* Naar aanleiding van de bevindingen van Deloitte, zijn 1 mei 2015 drie personen toegetreden tot het bestuur van ETO om additionele financiële, juridische en bestuurlijke ervaring te voorzien. Eveneens is een adviseur ingeschakeld ter ondersteuning van het bestuur. Additionele kosten zijn opgevangen door de Gemeente. Hierbij dient opgemerkt te worden dat twee leden van dit bestuur op 31 december 2015 weer zijn afgetreden. Op dat moment is tevens de huidige voorzitter aangesteld. Het bestuur van ETO heeft tot eind 2018 bestaan uit drie leden en bestaat nu uit twee leden (op vrijwillige basis).
- *Subsidie:* Het bestuur van ETO heeft in mei 2015 aangegeven dat ETO een (significant) tekort in de begroting kent. De Gemeente heeft als gevolg hiervan in eerste instantie EUR 195.000 verstrekt in een renteloze lening. In navolging van de bijdrage voor 2015, is in 2015 tevens besloten tot een jaarlijkse subsidie door de Gemeente aan ETO van EUR 185.000 (voor 2016), EUR 190.000 (voor de jaren 2017, 2018 en 2019). KPMG begrijpt dat de subsidie voor 2020 initieel door de Gemeente is vastgesteld op EUR 192.500. In aanvulling op de subsidie draagt de Gemeente tevens (een belangrijk deel van) de kosten voor het onderhoud van de terreinen en het hoofdveld (tot 2019, circa EUR 175.000 per jaar). KPMG begrijpt van de Gemeente dat de onderhoudskosten inmiddels zijn teruggebracht naar circa EUR 40.000 per jaar).

Noot: (*) **KPMG heeft het Deloitte rapport niet ingezien. De samenvatting van de conclusies is afgeleid uit de informatie ontvangen van de Gemeente**

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

ETO is de exploitant van het Complex, waarvan Hoofddorp Pioniers de hoofdgebruiker is. STH faciliteert het eerste team van Hoofddorp Pioniers

Betrokken Partijen



Toelichting

1. De Gemeente is eigenaar van de grond waarop het Complex zich bevindt en is verantwoordelijk voor het onderhoud van de terreinen.

2. ETO is eigenaar van de opstallen. Tevens is ETO verantwoordelijk voor het onderhoud (van de opstallen) en de exploitatie van het Complex. ETO wordt momenteel bestuurd door twee vrijwillige bestuurders. Eén van de bestuurders is tevens bestuurder van Hoofddorp Pioniers

3. De vereniging Hoofdorp Pioniers heeft het voorkeursrecht als hoofdgebruiker van het Complex. De Hoofddorp Pioniers is een honk- en softbalvereniging waarvan het eerste team uitkomt in de Hoofdklasse.

4. STH faciliteert het eerste elftal van Hoofdorp Pioniers en is onder meer verantwoordelijk voor de financiering vanuit sponsoring.

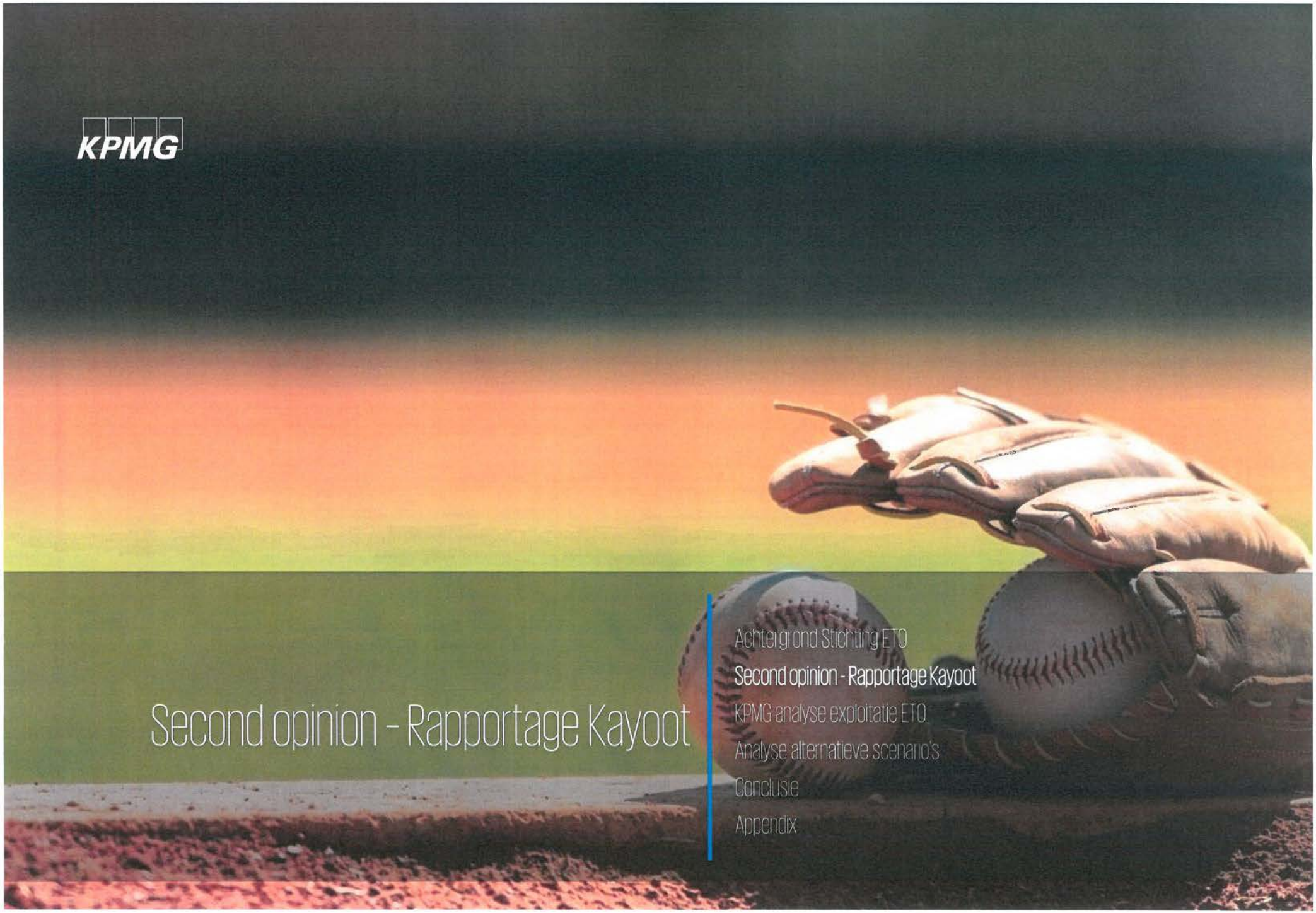
5. De Gemeente verhuurt de 'onbebouwde sportvelden' aan ETO. Het huurcontract loopt tot 1 jan 2024, waarna een verlenging in periodes van 5 jaar mogelijk is. Het contract kent bepaalde voorwaarden ten aanzien van gebruik en beperkingen ten aanzien van de commerciële exploitatie.

6. Sinds 2016, betaalt de Gemeente een jaarlijkse subsidie aan ETO. Daarnaast staat de Gemeente garant voor diverse leningen van ETO. De Gemeente heeft tevens een (renteloze) lening verstrekt aan ETO.

7. Hoofddorp Pioniers heeft een gebruiksovereenkomst met ETO tot 31 december 2023. De overeenkomst heeft een aanvangshuurprijs van EUR 37.800 op jaarbasis. Daarnaast heeft Hoofddorp Pioniers een lening verstrekt aan ETO, waarop jaarlijks rente en aflossing wordt betaald.

8. ETO heeft in 2010 een lening verstrekt aan STH met een initiële looptijd van drie jaar. Sinds 2014 wordt er op deze lening geen rente en aflossing meer betaald. ETO heeft een voorziening getroffen voor het volledige leningbedrag.

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.



Second opinion - Rapportage Kayoot

Achtergrond Stichting ETO
Second opinion - Rapportage Kayoot
KPMG analyse exploitatie ETO
Analyse alternatieve scenario's
Conclusie
Appendix

Kayoot heeft op verzoek van Gemeente Haarlemmermeer de financiële positie van ETO en potentiële opties tot het verbeteren van de exploitatie geanalyseerd

Scope en werkzaamheden Kayoot

Aanvraag

— Medio april 2019 heeft de Gemeente een aanvraag gedaan bij Kayoot. Kayoot is gespecialiseerd in advisering aan sport- en vrijetijdscentra. Kayoot is gevraagd een onderzoek te doen naar de kritische succesfactoren voor ETO waarbij het tevens is gevraagd om de belangrijkste aandachtspunten of elementen voor vervolganalyse te signaleren. Kayoot heeft de belangrijkste bevindingen en conclusies gepresenteerd in een 'Quick Scan'.

Werkzaamheden

De scope van de werkzaamheden, zoals verwerkt in de Quick Scan van Kayoot, is als volgt:

— Het evalueren van de rol van beheersstichting ETO met betrekking tot de exploitatie van het Complex.
— Het adviseren in het kader van mogelijke verbeterpunten en kansen met betrekking tot de exploitatie van het Complex.
— Het adviseren op de minimale benodigde, door de Gemeente, te verstrekken subsidie om het Complex duurzaam te kunnen exploiteren.

Second opinion KPMG

Op verzoek van de Gemeente heeft KPMG een second opinion uitgevoerd op de Quick Scan van Kayoot. Hierbij is met name gefocust op de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van Kayoot onder meer ten aanzien van de structurering, alternatieve opties en de verwachte begroting.

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Kayoot adviseert om de exploitatie extern onder te brengen en de organisatie te versterken. Kayoot signaleert dat een significante resultaatsverbetering lastig is.

Kayoot komt met drie voorname aanbevelingen in het kader van de continuïteit van het Complex.

	Onderbrengen exploitatie bij externe partij*	Veranderen rechtsvorm	Verbeteren exploitatie
Beschrijving	1 Kayoot pleit ervoor dat een particuliere externe partij de exploitatie zal uitvoeren in plaats van ETO (of de Gemeente), na aanbesteding. 2 Kayoot noemt hier voor vijf mogelijke partijen die de exploitatie op zich kunnen nemen gegeven de aanwezige expertise.	1 Kayoot veronderstelt dat het omvormen van de stichting ETO naar een bv waarin het Complex zal worden geëxploiteerd mogelijk kan leiden tot een sterkere commerciële prikkel en verbetering van het resultaat.	1 Kayoot is van mening dat ETO de exploitatie beperkt kan verbeteren van het Complex. 2 Het Complex is dusdanig specifiek dat een (alternatieve) commerciële invulling lastig is. Daarnaast bieden de bestaande contracten weinig ruimte voor commerciële activiteiten.
Toelichting Kayoot	3 Continuïteit (van personeel) is beter gewaarborgd. Het exploitatierisico wordt ondergebracht bij de externe partij. 4 De maatschappelijke functie van het Complex blijft gewaarborgd (contractueel vastleggen). 5 Een gespecialiseerde partij kan profiteren van schaalvoordelen, biedt deskundigheid en heeft meer slagkracht dan het huidige tweekoppige, vrijwillige bestuur. 6 Deze variant creëert meer afstand tussen de gebruikers/huurders van het Complex. 7 Het onderhoud komt volledig bij de externe partij. Leningen worden afgelost. Het vastgoed gaat niet over naar de externe partij.	2 Kayoot stelt dat een bv beter geschikt is voor het ontplooien van commerciële activiteiten dan een stichting (zonder winstoogmerk). 3 Het stichtingskapitaal is beperkt en de Gemeente loopt een financieel risico. Bij een bv ligt dit risico bij de aandeelhouders. 4 Kayoot stelt dat binnen een bv een betere scheiding van verantwoordelijkheden bestaat. 5 Kayoot stelt dat binnen een bv sprake kan zijn van benutting van fiscale mogelijkheden.	3 Kayoot stelt dat verhuur aan commerciële partijen op basis van de bestaande overeenkomsten lastig is. Daarnaast is de ligging en bereikbaarheid van het Complex een beperkende factor. 4 Kayoot stelt dat alternatieve inkomsten uit honk- en softbal (op landelijk niveau) of via scholen mogelijk zijn, waarbij tevens het hoofdveld gebruikt mag worden (na eventueel aanpassen overeenkomst). In de praktijk blijkt het genereren van alternatieve inkomsten lastig. 5 Opbrengsten uit een blaashal zijn onzeker en risicovol. Extra opbrengsten uit horeca zijn beperkt mogelijk.
Conclusie	8 Kayoot stelt dat het onderbrengen van de exploitatie het meest aansluit bij de uitgangspunten van de Gemeente. 9 De Gemeente komt meer op afstand te staan en kan het exploitatierisico onderbrengen bij een externe partij, waarbij randvoorwaarden bij de aanbesteding kunnen worden vastgelegd.	6 Kayoot stelt dat een bv een goede uitgangsvorm zou kunnen zijn om door te groeien naar een private, zelfstandige organisatie op afstand. 7 Hierbij merkt Kayoot op dat nader fiscaal en juridisch onderzoek nodig is.	6 Kayoot signaleert mogelijkheden voor het verbeteren van de exploitatie (opbrengsten), maar ziet tevens beperkingen (contractuele beperkingen en beperkte slagkracht).

Noot: (*) **Kayoot beschrijft tevens kort een scenario waarin de Gemeente de volledige exploitatie overneemt. Dit scenario wordt niet door Kayoot geadviseerd en is derhalve in deze second opinion niet nader becommentarieerd.**

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

KPMG Corporate Finance volgt de conclusie van Kayoot dat het verbeteren van de exploitatie lastig is. Een externe exploitant zou kunnen zorgen voor meer stabiliteit

Naar aanleiding van de review van het rapport van Kayoot heeft KPMG Corporate Finance de volgende bevindingen:

	Onderbrengen exploitatie bij externe partij	Veranderen rechtsvorm	Verbeteren exploitatie
Onderschreven bevindingen	— KPMG Corporate Finance onderschrijft dat het onderbrengen van de exploitatie bij een professionele, externe partij kan bijdragen aan de stabiliteit en continuïteit van het bestuur. — Op deze wijze brengt de Gemeente het exploitatierisico (voor de aanbestede periode) onder bij een derde partij. Dit zet de Gemeente op enige afstand en geeft duidelijkheid.	— Kayoot stelt dat de Gemeente in de huidige vorm financieel risico loopt met betrekking tot ETO. KPMG onderschrijft dit voor zover het de borgstelling van de lening van BNG betreft. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat de rechtsvorm hierin niet de bepalende factor is (maar de borgtocht).	— De analyse van Kayoot maakt duidelijk dat (beperkte) mogelijkheden voor additionele inkomsten bestaan, maar dat een significante verbetering van de exploitatie lastig is. — Kayoot merkt terecht op dat het genereren van additionele inkomsten uit een blaashal vooralsnog onzeker zijn en nadere concretisering vragen.
Aanvullingen	— Het is voor KPMG Corporate Finance onduidelijk of er voldoende interesse is van externe, gespecialiseerde partijen. — In het rapport van Kayoot is de transactie met en transitie naar een externe partij niet nader uitgewerkt. De ontmanteling van ETO (aflossen leningen, overdragen vastgoed), zal voor rekening komen van de Gemeente. — Hoewel in een aanbesteding een vaste prijs overeengekomen wordt voor een vaste periode, zal de Gemeente ook in dit scenario een (jaarlijkse) bijdrage moeten blijven leveren.	— KPMG ziet geen direct verband tussen de rechtsvorm en commerciële slagkracht of mogelijkheden tot verbeteren van de exploitatie. Verbeteringen in de exploitatie worden gedreven door mogelijkheden en inzet van mensen. — Hoewel in een bv inderdaad risicodragend kapitaal bijeen gebracht dient te worden, is in de Quick Scan niet duidelijk wie dit kapitaal initieel bijeen zal brengen (kan Gemeente zijn). — Het is onduidelijk welke fiscale voordelen Kayoot beoogt, maar naar verwachting ziet dit op BTW compensatie.	— Kayoot gaat niet in op mogelijke kostenbesparingen. — Kayoot beschrijft dat de inkomsten uit de overeenkomst met de horeca-exploitant goed zijn. KPMG Corporate Finance begrijpt dat de horeca inmiddels door ETO in eigen beheer wordt uitgevoerd.
Conclusie	— Een overeenkomst met een externe partij kan zorgen voor stabiliteit en continuïteit met behoud van de huidige functie. — Het is echter onduidelijk of er voldoende interesse is van externe partijen. Sowieso zal een transactie met een externe partij negatieve financiële gevolgen hebben voor de Gemeente.	— KPMG Corporate Finance acht een discussie omtrent de rechtsvorm nu niet zinvol of opportuun. Los van de vraag of een verandering van rechtsvorm zonder meer mogelijk is. — In de huidige situatie is het beter om aandacht en inspanningen op andere zaken te richten.	— KPMG Corporate Finance onderschrijft de conclusie van Kayoot dat een substantiële exploitatieverbetering lastig is gegeven de huidige opzet van het Complex en bestaande (contractuele) randvoorwaarden voor de exploitatie.

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

De verschillen in de drie door Kayoot opgestelde begrotingen worden met name gedreven door verschillen in onderhoudslasten, personeel en kapitaalslasten

Opstellen Begroting Kayoot

Begroting 2019 - Stichting ETO				
	Werkelijk ETO 2018	ETO 2019	Kayoot 2019	Externe exploitatie
Horeca	17.750	17.500	17.794	17.794
Buitensportaccomodaties	48.040	50.000	56.132	61.792
Overige dienstverlening	8.750	8.000	8.000	8.000
Overige Inkomsten	24.484	17.350	17.350	23.350
Baten (excl. Exploitatiebijdrage)	**99.024**	**92.850**	**99.276**	**110.937**
Exploitatiebijdrage	190.000	190.000	-	-
Baten (excl. Exploitatiebijdrage)	**289.024**	**282.850**	**99.276**	**110.937**
Salarissen	-	-	34.485	116.883
Sociale lasten	-	-	6.595	25.157
Overige personeelskosten	26.544	43.000	-	2.000
Totale personeelskosten	**26.544**	**43.000**	**41.080**	**144.040**
Elektriciteit	30.608	36.000	36.000	36.000
Diverse lasten	18.503	15.000	6.100	6.100
Onderhoud	65.756	60.000	60.000	80.000
Dotatie onderhoudsfonds	23.857	23.867	23.867	23.867
Overige Kostengroep I	27.657	16.000	26.100	26.700
Onderhouskosten gemeente	-	-	*175.000*	-
Subtotaal kostengroep I	**166.381**	**150.867**	**327.067**	**172.667**
Administratie en management	5.874	3.500	3.000	18.000
Afschrijvingen	186.259	185.000	185.000	-
Rentelasten	43.509	42.224	42.224	-
Overige Kostengroep II	49.302	62.100	62.100	62.100
Subtotaal kostengroep II	**284.944**	**292.824**	**292.324**	**80.100**
Lasten Totaal	**477.869**	**486.691**	**660.471**	**396.807**
Lasten excl. Kapitaalkosten	**248.101**	**259.467**	**433.247**	**396.807**
Exploitatieresultaat	*(188.845)*	*(203.841)*	*(561.195)*	*(285.870)*
Idem excl. Kapitaallasten	*40.923*	*23.383*	*(333.971)*	*(285.870)*

Beoordeling KPMG

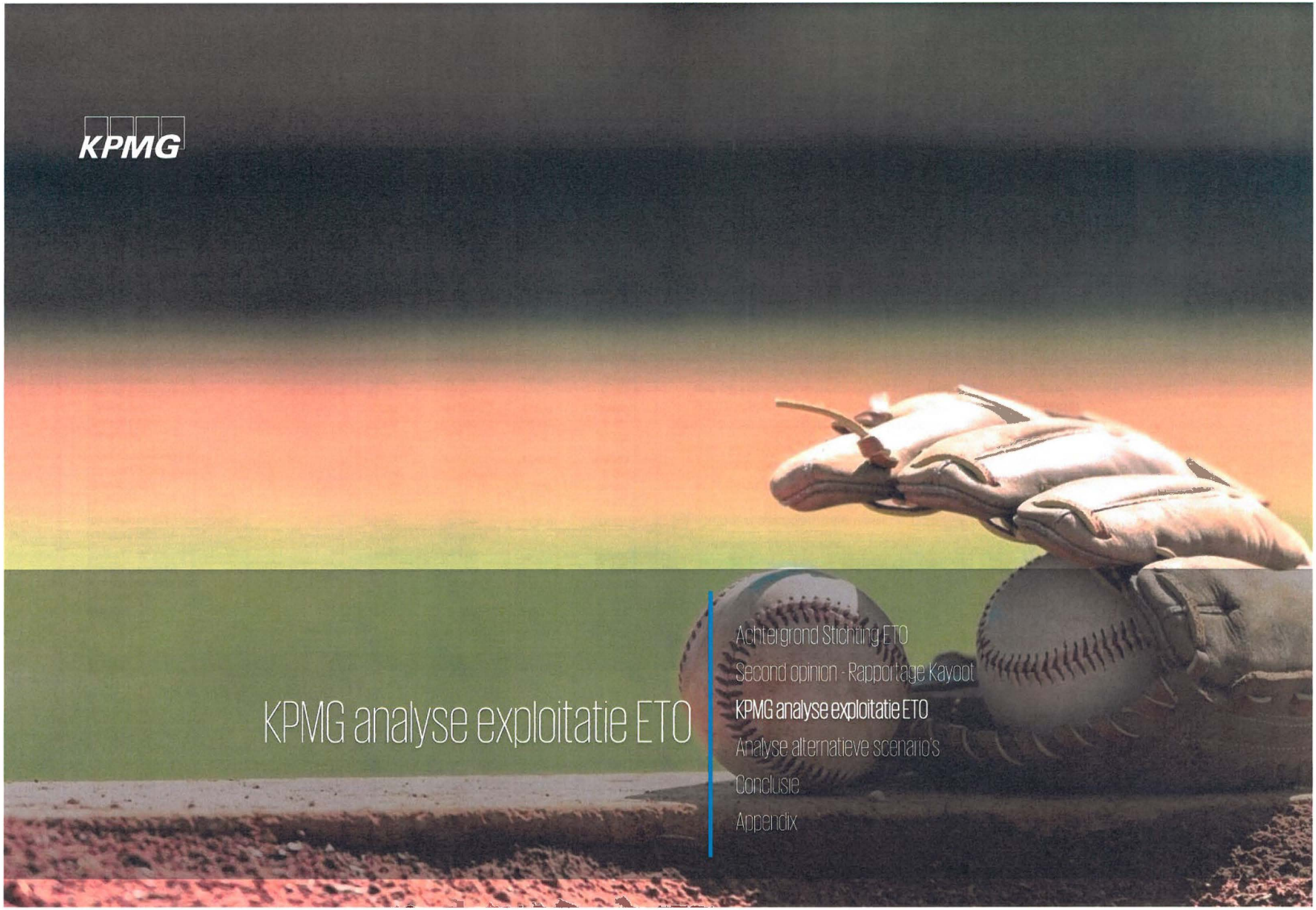
Aangaande begroting opgesteld door Kayoot heeft KPMG de volgende bevindingen:

- (+) Kayoot sluit in de eigen (pro forma) begroting in grote lijnen aan bij de begroting van ETO. Er zijn enkele beperkte wijzigingen aangebracht, maar deze leiden niet tot een andere beeld.
- (?) Kayoot veronderstelt dat een externe partij extra inkomsten kan genereren uit 'buitensport accommodaties' en 'evenementen'. Echter ontbreekt een specifieke onderbouwing van deze posten. Het effect is echter beperkt.
- (+) Kayoot maakt de totale lasten inzichtelijk (zonder bijdrage door de Gemeente). Hierin zijn de onderhoudslasten van de velden toegevoegd en is de subsidie niet meegenomen. Hiermee wordt een goed beeld van de werkelijke kosten gegeven (hoewel onderhoudslasten Gemeente inmiddels EUR 40k bedragen, naar KPMG begrijpt).
- (?) Verondersteld is dat de kosten voor een externe partij hoger zijn als gevolg van additionele personeelslasten (inschatting niet nader onderbouwd). Kayoot stelt dat de Gemeente in dit geval niet meer verantwoordelijk zal zijn voor het onderhoud van terreinen. Kayoot rekent voor het totale onderhoud van gebouwen en terreinen door een externe exploitant EUR 80k per jaar. Het is ons onduidelijk in hoeverre een externe partij het volledige onderhoud van het Complex kan uitvoeren voor EUR 80.000 en of het onderhoud van terreinen over gaat naar de externe exploitant of bij de Gemeente blijft.
- (-) KPMG merkt tevens op dat Kayoot in geval van overdracht aan een externe partij geen rentelasten en afschrijvingen opneemt (en geen additionele huurlasten). Dit impliceert dat de leningen worden afgelost en de opstallen om niet in gebruik worden gegeven (door ETO dan wel door Gemeente na overname). De financiële implicaties hiervan zijn niet door Kayoot weergegeven.

Kayoot heeft drie versies van de begroting opgesteld. De aannames zijn door Kayoot beperkt onderbouwd. De begroting van ETO vormt de 'best case' volgens Kayoot, waarbij de 'worst case' als opgesteld door Kayoot feitelijk een overzicht is van alle kosten zonder gemeentelijke subsidie. De verschillen worden met name gedreven door aannames over wie verantwoordelijk is voor onderhoud, wie eigenaar is van het vastgoed en het al dan niet in stand houden van de leningen.

In het externe scenario zullen de onderhoudslasten bij de externe exploitant liggen (en dus indirect in de aanbestedingsprijs worden meegenomen). De afwikkeling van de stichting ETO is niet opgenomen en verondersteld is dat er geen huur wordt gevraagd aan de externe exploitant.

KPMG © 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.



KPMG analyse exploitatie ETO

Achtergrond Stichting ETO
Second opinion - Rapportage Kayoot
KPMG analyse exploitatie ETO
Analyse alternatieve scenario's
Conclusie
Appendix

KPMG heeft een zelfstandige analyse uitgevoerd van de financiële positie van ETO en de belangrijkste risico's voor de Gemeente

Introductie

Op verzoek van de Gemeente heeft KPMG een zelfstandige analyse uitgevoerd van de exploitatiebegroting van ETO, los van de analyse van Kayoot. Hierbij is gekeken naar:

- De exploitatie in de periode 2015 – 2020, waarbij met name is gekeken naar de rol van de financiële bijdrage vanuit de Gemeente (subsidie) en de belangrijkste kosten posten.
- Hierbij acht KPMG het van belang om niet alleen naar het boekhoudkundig resultaat van ETO te kijken, maar tevens naar de (vrije) kasstromen.
- In de beoordeling van de financiële positie van ETO is tevens een korte balansanalyse uitgevoerd, waarbij de externe financiering die door de Gemeente is gegarandeerd een belangrijk post is.

De analyses hebben als doel om een beeld te geven van de belangrijkste risico's en mogelijke mitigerende maatregelen voor de Gemeente, alsmede kansen voor ETO voor zover hier sprake van is.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat geen analyse is uitgevoerd van de commerciële potentie van het Complex, maar dat met name vanuit een financiële invalshoek is gefocust op de belangrijkste posten.

Onderwerpen

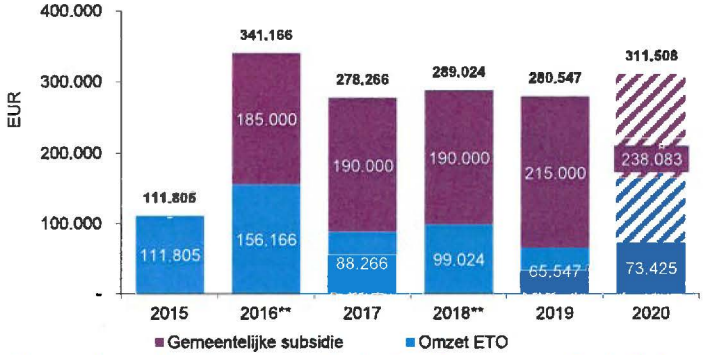
- **Historische prestaties, begroting en mogelijkheden voor exploitatie**
- Financiële bijdrage Gemeente
- Balans en financiering
- Belangrijkste risico en mogelijke mitigerende maatregelen

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

ETO is volledig afhankelijk van steun van de Gemeente. Zonder gemeentelijke subsidie resulteert een negatieve EBITDA doordat huisvestingkosten de opbrengsten overstijgen

Opbrengsten

De eigen opbrengsten van ETO zijn over de jaren teruggelopen. Sinds 2017, bestaan de opbrengsten voor circa 65% - 80% uit de subsidie van de Gemeente. KPMG heeft indicatief de minimum bijdrage berekend voor 2020 (en verder).*

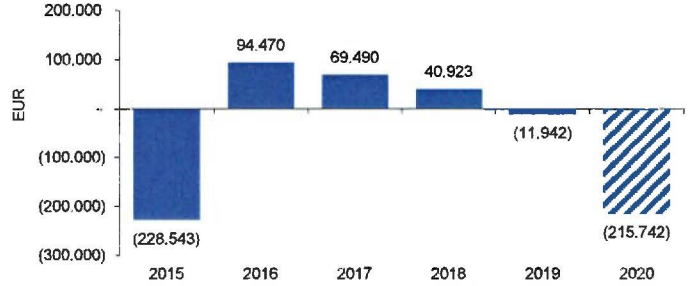


Operationele kosten

Veruit de belangrijkste kostencomponent betreft huisvestingskosten, waaronder onder meer onderhoud, huur van de terreinen en G/W/E-kosten en de kosten van de beheerder vallen. Daarnaast, waren in 2019 de algemene kosten relatief hoog. Dit wordt veroorzaakt door een correctie voor niet-verrekenbare BTW.

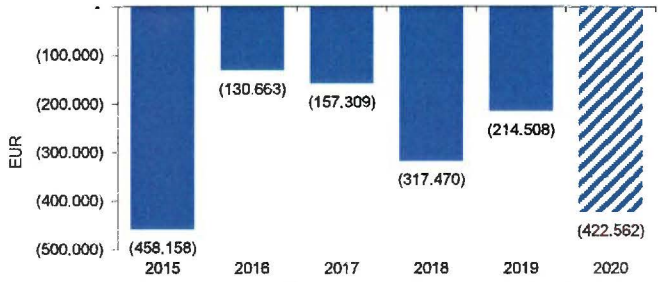
Operationeel resultaat voor rente, belastingen en afschrijvingen (EBITDA)

In de periode 2016-2018 werd de positieve EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation, een maatstaf voor het operationeel resultaat) volledig gedreven door de subsidie. In 2019, was de EBITDA ondanks een hogere subsidie negatief, onder meer door hoge beheerskosten en algemene kosten.



Netto resultaat

Als gevolg van relatief hoge kapitaallasten (afschrijvingen en rente) is het netto resultaat van ETO al sinds 2015 negatief. In 2015 was geen sprake van een subsidie, maar van een lening. In de periode 2016 tot en met 2019 heeft ETO een subsidie ontvangen. In 2020, is in onderstaande grafiek geen rekening gehouden met een subsidie.



Noot: (*) De subsidie voor 2020 en verder (tot en met 2024) is indicatief berekend op basis van de aannames en prognose zoals opgenomen in de bijlage. Hierin is verondersteld dat ETO altijd minimaal EUR 25.000 liquide middelen zal aanhouden. Enige nadelige effecten als gevolg van de corona-maatregelen zijn niet verwerkt in 2020.

(**) In 2016 en 2018 zijn de inkomsten van ETO relatief hoog. Dit wordt veroorzaakt door het aantrekken van het EK honkbal (2016) en het olympische kwalificatie toernooi (2018).

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Het vastgoed van ETO lijkt overgewaardeerd. De verhouding tussen de schulden en het operationeel resultaat van ETO is te hoog, terwijl de current ratio te laag is

Balans

- Per jaareinde 2019, bedraagt het balanstotaal van ETO circa EUR 4,1 miljoen. Dit wordt met name gevormd door de waarde van het vastgoed (opstallen). De verlieslatende situatie en de taxatiewaarde van EUR 1,8 miljoen zijn echter een belangrijke aanwijzing dat de waarde van de opstallen afgewaardeerd zou kunnen worden.
- De financiële vaste activa betreft de lening van ETO aan STH. Deze is in 2018 volledig afgewaardeerd. Het is niet de verwachting dat STH bij machte is om aan de aflossingsverplichtingen te voldoen.
- Per jaareinde 2019, staat voor een totaal van EUR 1,3 miljoen aan leningen uit. Dit betreft een lening van Hoofddorp Pioniers (EUR 104k, waarvan EUR 7k in 2020 wordt afgelost), Gemeente (EUR 208k) en EUR 1,025 miljoen aan leningen van BNG met een gemeentegarantie.
- De lening van BNG bestaat uit drie tranches:
  - EUR 25k die in Q1 2020 volledig is afgelost;
  - EUR 500k met een looptijd tot 2024. Aflossing in één keer; en
  - EUR 500k met een looptijd tot 2034. Aflossing in één keer.
- Een maatstaf voor de mate waarop een entiteit is gefinancierd met vreemd vermogen is de zogeheten leverage. De leverage kan worden berekend door de netto schuld positie (leningen minus liquide middelen) te delen door de EBITDA. De leverage ratio van ETO varieert – in de jaren dat de EBITDA positief is – van circa 15x in 2016 tot circa 32x in 2018. Dit is veel te hoog. Ratio's van 3-5x zijn gebruikelijk.
- De current ratio geeft de mate aan waarin een onderneming in staat is om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen. De current ratio wordt berekend door de som van de vlottende activa en liquide middelen te delen door de vlottende passiva. Een current ratio lager dan 1 is normaal gesproken niet verantwoord. De current ratio van ETO is in alle jaren (2015-2019) lager dan 1.

ETO - Balans en balansratio's

	2015	2016	2017	2018	2019
Activa					
Materiële vaste activa	4.700.249	4.536.963	4.374.618	4.194.930	4.033.545
Financiële vaste activa	128.625	128.625	128.625	-	-
Vlottende activa	44.857	46.819	31.364	22.911	20.988
Liquide middelen	9.642	41.813	241.344	55.789	79.430
Totale activa	**4.883.373**	**4.754.220**	**4.775.951**	**4.273.630**	**4.133.963**
Passiva en eigen vermogen					
Eigen vermogen	3.296.817	3.166.153	3.008.844	2.691.374	2.476.866
Voorzieningen	47.714	71.571	95.428	103.519	126.188
Leningen o/g	1.428.761	1.398.282	1.367.437	1.336.197	1.304.539
Vlottende passiva	110.081	118.214	304.242	142.540	226.370
Totaal passiva en EV	**4.883.373**	**4.754.220**	**4.775.951**	**4.273.630**	**4.133.963**
Balansratio's					
Solvabiliteit	68%	67%	63%	63%	60%
Netto schuld / EBITDA	n/a	14,7	16,6	32,1	n/a
Current ratio	0,50	0,75	0,90	0,55	0,44

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

ETO laat in 2019 een negatieve genormaliseerde kasstroom zien. De verwachting is dat in 2020 de kasstroom tevens negatief zal zijn

Kasstroom

- Hoewel het exploitatieresultaat van ETO jaar op jaar negatief is, is de operationele kasstroom (EBITDA) over het algemeen positief (gedreven door de subsidie van de Gemeente).
- De investeringen van ETO zijn beperkt. De kasstromen worden met name bepaald door de EBITDA (operationele kasstromen) en rente en aflossing.
- De genormaliseerde kasstroom, die is aangepast voor vooruitbetaalde subsidie, is in 2017 en 2018 beperkt positief.
- In 2019, is de genormaliseerde kasstroom negatief als gevolg van een stijging van de kosten en daling van de omzet. De liquide middelen positie per eind 2019 bedroeg circa EUR 80k, waarvan EUR 103k aan vooruit ontvangen exploitatievergoeding. De liquide middelen zijn onvoldoende (of mogelijk net voldoende) om een negatieve kasstroom vergelijkbaar met de (genormaliseerde) negatieve kasstroom in 2019 op te vangen.
- Voor 2020 verwacht ETO een vergelijkbaar resultaat (uitgaande van een vergelijkbare subsidie) als in 2019. Gegeven dat de rente en aflossing vergelijkbaar is, is het reëel te verwachten dat de kasstroom wederom negatief zal zijn.
- Zonder de subsidie van de Gemeente had ETO al enige jaren geleden niet meer aan de rente en aflossingsverplichtingen kunnen voldoen.

ETO - (Genormaliseerde) kasstroom	2015	2016	2017	2018	2019
EBITDA		94.470	69.490	40.923	(11.942)
Mutatie werkkapitaal		5.826	201.117	(153.643)	85.334
Mutatie voorzieningen		23.857	23.857	8.091	22.669
Aflossing leningen		(30.134)	(30.479)	(30.846)	(31.239)
Rentebaten en -lasten		(45.397)	(44.013)	(43.509)	(41.181)
Investeringen		(16.450)	(20.441)	(6.571)	-
Totale kasstroom		32.172	199.531	(185.555)	23.641
Totale kasstroom		32.172	199.531	(185.555)	23.641
Normalisatie		-	(190.000)	190.000	(102.900)
Genormaliseerde kasstroom		32.172	9.531	4.445	(79.259)

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

KPMG ziet weinig mogelijkheden om de exploitatie significant te verbeteren. De financiële positie van ETO is en blijft daardoor zwak

Exploitatiebegroting

— Op basis van de ontvangen informatie en het gesprek met ETO, lijkt het verbeteren van de exploitatie lastig. Dit wordt gedreven door:

Het vergroten van de omzet is lastig gegeven de contractuele beperkingen, waardoor feitelijk alleen overeenkomsten kunnen worden gesloten met een organisatie met een maatschappelijke achtergrond. Daarnaast is de ligging van het Complex alsmede de indeling van terrein en opstallen een beperkende factor. Hierdoor zullen aanvullende inkomsten beperkt blijven en niet voldoende om de verliezen goed te maken.

Verhuur aan een commerciële partij leidt ertoe dat ETO zelf tevens een commerciële huur voor de grond moet betalen aan de Gemeente. Daarmee is commerciële verhuur naar verwachting niet rendabel te krijgen. Dit is niet nader door KPMG getoetst op basis van informatie over commerciële huurtarieven of een praktijkvoorbeeld.

Het bestuur van ETO bestaat uit twee vrijwilligers waardoor de slagkracht om nieuwe initiatieven te ontplooien beperkt is.

Hoofddorp Pioniers is hoofdgebruiker. Omdat honkbal een zomersport is, betekent dit dat het Complex met name in de winter beschikbaar is. Om meer inkomsten te genereren overweegt ETO een blaashal te plaatsen. De aanschaf hiervan moet gefinancierd worden. Dit acht KPMG niet verantwoord gegeven de financiële positie. Huren is ook een optie, maar hiervoor is nog geen businesscase uitgewerkt.

Additionele huurverhogingen doorvoeren aan Hoofddorp Pioniers en andere gebruikers is niet haalbaar. ETO geeft aan dat Hoofddorp Pioniers niet bij machte is om een verhoging te betalen. Andere huurders (bv. scholen) zijn vaak al gesubsidieerd.

KPMG ziet weinig mogelijkheden om de exploitatie dusdanig te verbeteren dat ETO zelfstandig of met een beperkte subsidie vanuit de Gemeente verder kan. In de huidige opzet zal de Gemeente jaar op jaar moeten blijven bijspringen.

Financiële positie

— Naast een analyse van de exploitatie, heeft KPMG tevens een analyse van de financiële positie van ETO uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen hieruit zijn:

Gegeven de verlieslatende situatie en negatieve kasstromen (2019 en 2020), zou normaal gesproken het vastgoed moeten worden afgewaardeerd. De taxatiewaarde (EUR 1,8 miljoen) kan hierbij een ondergrens zijn. KPMG heeft de taxatiewaarde niet in detail beoordeeld, maar acht de kans reëel dat de waarde in de huidige staat mogelijk lager is. Bij het huidige gebruik zal er naar verwachting slechts beperkt interesse van kopers zijn. De mogelijke huurwaarde op basis van de huidige exploitatie staat niet in verhouding tot een waarde van EUR 1,8 miljoen.

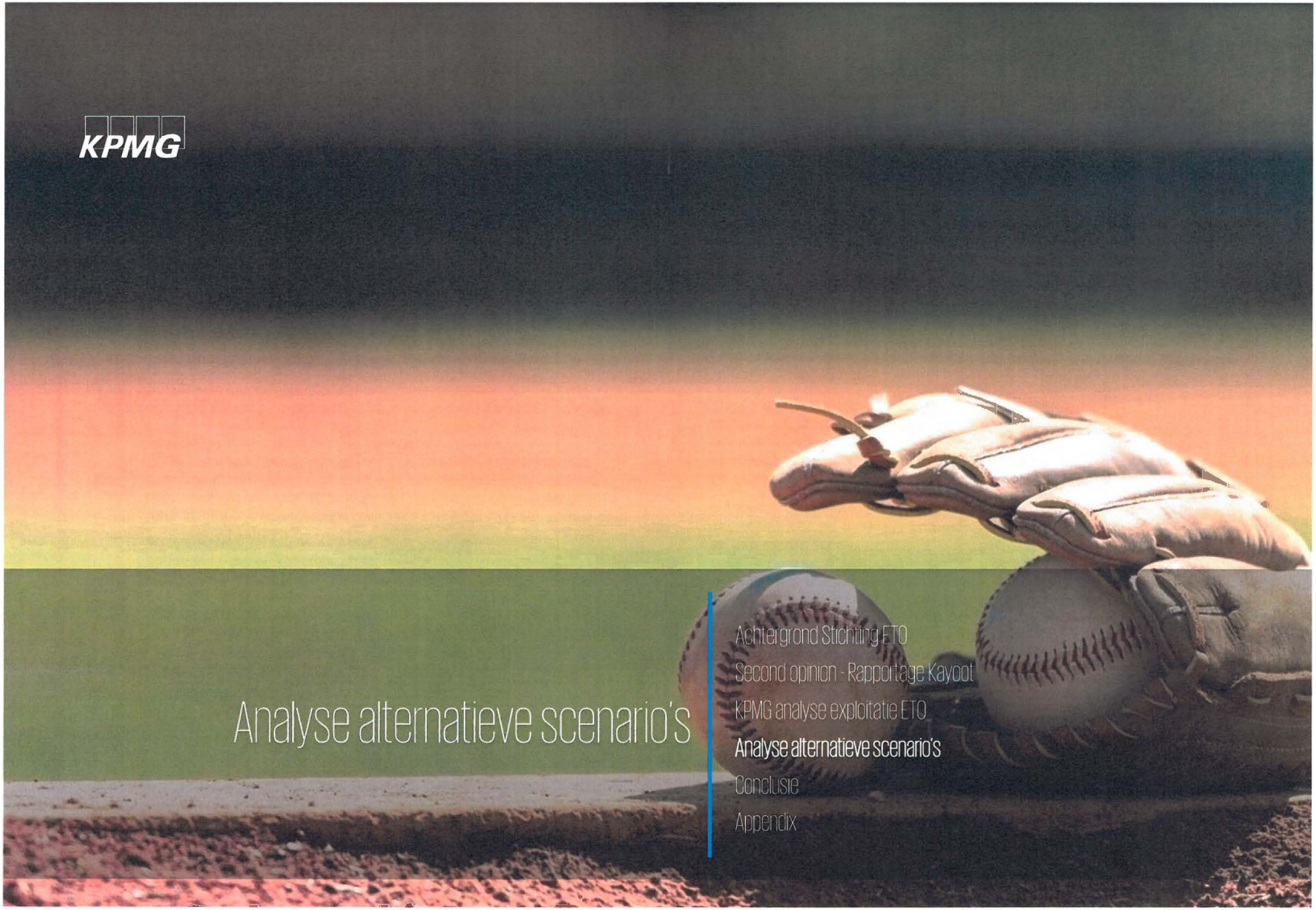
De Gemeente staat garant voor de lening bij BNG. ETO zal niet bij machte zijn om de lening in 2024 af te lossen. Gegeven de financiële positie is een herfinanciering feitelijk niet verantwoord. De Gemeente zal opdraaien voor de aflossing van EUR 500k. Vervolgens is het (hoogst) onzeker of ETO in 2034 wel aan de aflossingsverplichting kan voldoen.

De balansratio's van ETO zijn zorgwekkend. De verhouding tussen EBITDA en schulden is te hoog en de current ratio te laag. De solvabiliteit lijkt op orde, maar daalt bij bovengenoemde afwaardering van het vastgoed naar slechts 6% (waar banken vaak minimaal 30% als norm stellen).

De genormaliseerde kasstroom van ETO is in 2019 en (naar verwachting) 2020 negatief. Zonder de subsidie van de Gemeente was ETO al enkele jaren geleden niet in staat geweest om aan de rente –en aflossingsverplichtingen te voldoen. Hiermee is de bank dus impliciet al door de Gemeente betaald.

De financiële positie van ETO is zwak. Het vastgoed is mogelijk overgewaardeerd. ETO wordt feitelijk overeind gehouden door de Gemeente. Met relatieve zekerheid kan gesteld worden dat de Gemeente onder de garantie zal worden aangesproken door BNG bij einde looptijd van de lening in 2024 en mogelijk in 2034.

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.



Analyse alternatieve scenario's

Achtergrond Stichting ETO
Second opinion - Rapportage Kayoot
KPMG analyse exploitatie ETO
Analyse alternatieve scenario's
Conclusie
Appendix

De Gemeente overweegt drie alternatieven met betrekking tot de voorzetting van de exploitatie van het Complex en één alternatief waar een faillissement van toepassing is

Alternatieve scenario's

Als derde onderdeel van de opdracht, heeft KPMG Corporate Finance een aantal door de Gemeente uitgewerkte scenario's beoordeeld. De beoordeelde scenario's zijn onderstaand benoemd. Per scenario is door KPMG Corporate Finance gekeken naar de financiële gevolgen, de gevolgen voor (de continuïteit) van ETO en de impact voor de Gemeente. Hierbij heeft KPMG tevens gekeken naar de belangrijkste uitgangspunten die door de Gemeente gehanteerd zijn. De huidige vier scenario's geven naar mening van KPMG een goed beeld van de opties voor ETO. Aanvullende scenario's zullen met name zien op een alternatieve aanwending van het terrein. Dergelijke scenario's zijn niet nader uitgewerkt binnen de scope van dit rapport.

Scenario's met betrekking tot het voortzetten van de exploitatie van het Complex

1. ETO blijft het Complex beheren en exploiteren met een verhoogde subsidie.
2. De Gemeente zal het Complex gaan exploiteren en het vastgoed volledig naar zich toetrekken.
3. Een commerciële, professionele, organisatie zal het Complex gaan exploiteren en in wezen ETO overnemen.

Scenario waarbij de exploitatie van het Complex wordt stopgezet

4. Een faillissement en liquidatie van ETO met als gevolg de beëindiging van honkbal en softbal op het Complex.

KPMG

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

In Scenario I blijft ETO verantwoordelijk voor de exploitatie van het Complex. De Gemeente verstrekt een subsidie en stuurt op versterking van de governance

Beschrijving scenario

- Dit betreft de voortzetting van beheer en exploitatie van het complex door ETO. ETO blijft eigenaar van de opstallen op het Complex.
- Mogelijk kunnen de bestaande huur-, opstal- en gebruikersovereenkomst worden aangepast om ruimere mogelijkheden voor commerciële verhuur toe te staan (met mogelijk verhoging huurkosten velden als gevolg).
- De Gemeente steunt de businesscase voor een blaashal, waarbij een garantstelling voor de financiering (circa EUR 100k) wordt gegeven.
- Overwogen wordt om het bestuur van ETO te versterken en mogelijk een naamswijziging door te voeren. Verder worden gekeken om de bestuurlijke verwevenheid tussen ETO, Hoofdorp Pioniers en STH te verminderen. Hiermee zullen mogelijk eenmalige, additionele kosten gemoeid zijn.
- De Gemeente zal aan ETO een jaarlijkse subsidie blijven verstrekken. In aanvulling wordt eenmalig een financiële bijdrage geleverd, eveneens in de vorm van een subsidie. De Gemeente blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van de velden.

Financieel

1. Verhogen subsidie naar EUR 248.400
2. Aflossen of herfinancieren lening BNG (2024): EUR 560.000
3. Kwijtschelden renteloze lening Gemeente: EUR 195.000
4. Garantstelling lening blaashal (10 jaar): EUR 100.000
5. Aansturen op betalingsregeling lening STH

Analyse KPMG

- Dit scenario is het meest eenvoudig en vergt de minste wijzigingen. Het zal voor de minste onrust zorgen. Dit scenario zorgt op korte termijn voor continuïteit voor ETO en het honk –en softbal in Hoofddorp. Het betreft een oplossing die zorgt voor continuïteit van topsport en breedtesport op het Complex.
- Door middel van de jaarlijkse subsidie en diverse leningen en garanties, blijft de Gemeente langjarig betrokken. Op de middellange termijn zal de discussie over de hoogte van de subsidie blijven bestaan. Feitelijk wordt niet echt iets gewijzigd, anders dan een hogere subsidie vanuit de Gemeente.
- Leningen:
  - STH: De Gemeente wenst dat ETO aanstuurt op een betalingsregeling met STH. ETO geeft aan dat STH niet in de positie was en nog steeds niet is om de rente en aflossing te voldoen. KPMG acht een betalingsregeling dan ook niet waarschijnlijk.
  - BNG: de Gemeente zal hoe dan ook de lening moeten aflossen middels de garantie. ETO is hier niet toe in staat. Herfinanciering met een renteloze lening kan de benodigde subsidie drukken, maar leidt wel tot eenmalige kosten in verband met boeterentes (EUR 60k voor de lening met looptijd tot 2024 en EUR 253k voor de lening met looptijd tot 2034).
  - KPMG acht het aangaan van een lening voor een blaashal door ETO niet verantwoord. Zonder gemeentegarantie is dit niet mogelijk. Gegeven de financiële positie is de kans reëel dat uiteindelijk (over 10 jaar) de garantie zal worden aangesproken om de lening af te lossen.
- In dit scenario is onder meer aandacht voor de 'dubbele' petten en verwevenheid. Het versterken van het bestuur en governance van ETO kan helpen voor de continuïteit en slagkracht van ETO. Een mogelijkheid is het aanstellen van een derde bestuurder op voordracht van de Gemeente of het installeren van een Raad van Commissarissen.

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

In Scenario II zal de Gemeente het Complex overnemen en gaan beheren. Dit betekent een afwikkeling van ETO inclusief de bestaande leningen

Beschrijving scenario

- In Scenario II zal de Gemeente het Complex overnemen en gaan beheren.
- De Gemeente zal de opstallen van ETO overnemen, waarmee het eigenaar van zowel de opstallen als de terreinen wordt. Dit kan via een overname of door het opzeggen van het recht van opstal.
- ETO zal na overname van de exploitatie en opstallen door de Gemeente worden ontmanteld. Dit betekent tevens een beëindiging van de lopende gebruiksovereenkomst van de Hoofddorp Pioniers. Het Complex zal in gebruik worden gegeven aan Hoofddorp Pioniers door de Gemeente.
- Waarschijnlijk zal in dit scenario tevens sprake zijn van een exploitatietekort. Het is niet de verwachting dat door een overname door de Gemeente de omzet direct zal toenemen. Dit vergt een investering (tijd en geld). Groei van de activiteiten blijft uitdagend.
- De Gemeente veronderstelt dat aanvullend personeel nodig is om de exploitatie te draaien en sluit hierbij qua kosteninschatting aan bij Kayoot. Het is voor KPMG onduidelijk wat de exacte basis is voor de kosteninschatting.

Financieel

1. Overnemen opstallen tegen taxatiewaarde: EUR 1,8 miljoen
2. Aflossen lening BNG (2024 en 2034): EUR 560.000 + EUR 753.000 (schatting Gemeente)
3. Aflossen (renteloze) lening Gemeente en lening Hoofddorp Pioniers: EUR 208.000 + EUR 97.000
4. Aanpassing subsidie naar EUR 243.000
5. Additionele beheerskosten (voor de Gemeente) van EUR 116.900
6. Mogelijk terugvloeien middelen uit ETO naar Gemeente*

Analyse KPMG

- In dit scenario wordt afscheid genomen van ETO, het betekent echter eveneens dat de Gemeente het Complex, zowel opstallen als terreinen, zal gaan exploiteren. De terreinen worden momenteel al door de Gemeente beheerd. Het beheer van de opstallen (i.e. clubhuis) is in principe niet de kerntaak van de Gemeente. Daarnaast vraagt het om goede afstemming en afspraken met Hoofddorp Pioniers ter vervanging van het huidige contract. De Hoofddorp Pioniers zullen mogelijk gecompenseerd willen worden voor het renteverlies door het beëindigen van de lening van Hoofddorp Pioniers aan ETO, afhankelijk van wat hierover is opgenomen in de lening documentatie.
- De Gemeente veronderstelt dat het Complex overgenomen dient te worden tegen de marktwaarde, waarvan de taxatiewaarde van EUR 1,8 miljoen de belangrijkste indicatie is. KPMG merkt op dat de marktwaarde gebaseerd is op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit is een kostprijs benadering uitgaande van de huidige opzet en bij het huidige gebruik en bestemming. Bij de huidige exploitatie leidt een waardering op basis van een andere methodiek (inkomstenbenadering) hoogstwaarschijnlijk tot een substantieel lagere waarde.
- Bij de ontmanteling van ETO zullen alle leningen moeten worden afgelost. Dit leidt tot een cash-out voor ETO van circa EUR 1,6 miljoen (EUR 560.000 + EUR 753.000 + EUR 208.000 + EUR 97.000), uitgaande van het resterende langlopende deel per eind 2019. Hier bovenop komt de afwikkeling van het werkkapitaal (circa EUR 80k). Gegeven de beschikbare liquide middelen bij ETO (eind 2019 circa EUR 80k) zou de bijdrage van EUR 1,8 miljoen voldoende moeten zijn. Er blijft dan nog enige ruimte om afwikkelingskosten (bijvoorbeeld juridische kosten en accountant) uit te voldoen. De buffer is echter beperkt.
- De Gemeente veronderstelt dat middelen die achterblijven in ETO mogelijk naar de Gemeente terug vloeien. Hoewel KPMG hier geen juridisch onderzoek naar gedaan heeft, valt het te betwijfelen of dit mogelijk is. Normaal gesproken mag een stichting middelen slechts aanwenden voor het doel waarvoor de stichting is opgericht.

KPMG

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

In Scenario III zal een externe exploitant worden gezocht die de exploitatie van het Complex overneemt van ETO. De Gemeente wordt eigenaar van de opstallen

Beschrijving scenario

- In Scenario III zal de Gemeente het Complex overnemen en in beheer brengen bij een professionele, externe partij (via een aanbesteding).
- De Gemeente zal de opstallen van ETO overnemen, waarmee het eigenaar van zowel de opstallen als de terreinen wordt. Dit kan via een overname of door opzeggen van het recht van opstal.
- ETO zal na overname van de opstallen door de Gemeente en overdracht van de exploitatie worden ontmanteld. Dit betekent tevens een beëindiging van de lopende gebruiksovereenkomst van de Hoofddorp Pioniers.
- De Gemeente zal bij de externe exploitant een kostprijs dekkende huur in rekening brengen. De externe exploitant zal een jaarlijkse subsidie ontvangen die volgt uit de aanbestedingsprocedure.
- Het contract wordt naar verwachting initieel voor vijf jaar aanbesteed.

Financieel

1. Overnemen opstallen tegen taxatiewaarde: EUR 1,8 miljoen
2. Aflossen lening BNG (2024 en 2034): EUR 560.000 + EUR 753.000 (schatting Gemeente)
3. Aflossen renteloze lening Gemeente en lening Hoofddorp Pioniers: EUR 208.000 + EUR 97.000
4. In rekening brengen kostprijs dekkende huur: EUR 263.000
5. Mogelijk terugvloeien middelen uit ETO naar Gemeente
6. Jaarlijkse subsidie na aanbesteding: EUR 548.871

Analyse KPMG

- In dit scenario wordt afscheid genomen van ETO en wordt het beheer ondergebracht bij een professionele partij met meer commerciële slagkracht. Op basis van de informatie en gesprekken, is de verwachting dat de groep van mogelijke exploitanten beperkt is. Daarnaast is het niet duidelijk of er interesse is bij externe partijen om het Complex te exploiteren. KPMG heeft hier geen onderzoek naar gedaan.
- Ten aanzien van de afwikkeling van ETO gelden dezelfde opmerkingen als bij Scenario II. De overnamesom die de Gemeente betaalt voor de opstallen zal ongeveer dekkend moeten zijn, maar kent maar een beperkte buffer. KPMG verwacht niet dat middelen kunnen terugvloeien naar de Gemeente.
- De Gemeente veronderstelt een kostprijs dekkende huur van EUR 263.000 (voor slechts de opstallen, exclusief de velden waar een separate huur voor wordt betaald). Normaal gesproken dient de huur in verhouding te staan tot de marktwaarde van een complex. In dit geval bedraagt de huur (voorde opstallen) circa 15% van de waarde (van EUR 1,8m). Dit is relatief hoog. De Gemeente hanteert als basis voor de huur de marktwaarde voor de opstallen plus de resterende waarde van de bijdrage in de opstallen van EUR 3,3 miljoen die in het verleden door de Gemeente is betaald.
- Er is een directe link tussen de huur en de verwachte jaarlijkse subsidie. Immers zullen hogere huurlasten door een exploitant worden meegewogen in de inschrijving bij een aanbestedingsprocedure.
- De inschatting van de Gemeente omtrent de subsidie is gebaseerd op het tekort dat resulteert in het scenario van Kayoot, plus de kostprijsdekkende huur. Hierin is nog geen rekening gehouden met de winstmarge die een externe, commerciële partij zal willen behalen. Het is derhalve mogelijk dat een exploitant een hogere bijdrage zal vragen.

KPMG

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Scenario IV betekent een faillissement van ETO en beëindiging van honkbal en softbal op het Complex

Beschrijving scenario

- In Scenario IV zal ETO failliet worden verklaard en de exploitatie van het Complex in de huidige vorm worden beëindigd. Met het faillissement kiest de Gemeente ervoor om de beoefening van de honk- en softbalsport te beëindigen op het Complex.
- Na faillissement zal ETO door een curator worden afgewikkeld.
- Onder de garantie zal de Gemeente verantwoordelijk zijn voor de aflossing van de BNG-lening inclusief boeterente. Hiertegenover staat dat de Gemeente het hypotheekrecht op de opstallen kan uitoefenen.
- Er bestaan meerdere mogelijkheden voor de toekomst van het Complex, waaronder sloop en herbouw, herbestemmen en verbouwen en het doorverkopen van het Complex aan ondernemers (zonder sportbestemming).
- Het blijft vooralsnog onduidelijk wat de (financiële) impact is voor de Hoofddorp Pioniers en STH en of dit het voortbestaan van de vereniging en stichting in gevaar brengt.

Financieel

1. Uitwinnen hypotheekrecht opstallen, gevolgd door verkoop: p.m.
2. Aflossen lening BNG (2024 en 2034):
   EUR 560.000 + EUR 753.000 (schatting Gemeente)
3. Aflossen renteloze lening Gemeente en lening Hoofddorp Pioniers:
   EUR 208.000 + EUR 97.000

Analyse KPMG

- Dit scenario betekent de beëindiging van de beoefening van top- en breedtesport op het Complex. KPMG begrijpt dat dit niet de voorkeur heeft van de Gemeente.
- Een faillissement en afwikkeling van ETO leidt tot onzekerheid. Enerzijds voor Hoofddorp Pioniers, die niet weten wat hun toekomst is en anderzijds voor de Gemeente (mede omdat de Gemeente niet de controle heeft over de afwikkeling door een curator).
- De financiële impact op de Gemeente is lastig in te schatten. BNG zal in ieder geval de garantie inroepen waardoor de Gemeente de leningen dient af te lossen (inclusief kosten, uitstaande rente en boeterente). Het valt te verwachten is dat ETO de lening van de Gemeente niet zal kunnen terugbetalen, evenals de lening van Hoofddorp Pioniers. Het is echter onduidelijk wat het Complex kan opbrengen, zolang er geen heldere route voorwaarts is.
- Het is onduidelijk wat het faillissement van ETO financieel betekent voor Hoofddorp Pioniers. In ieder geval zullen de rentebaten en kasstromen vanuit aflossingen op de lening wegvallen (mogelijk deels gecompenseerd uit de boedel). Verder moeten de Hoofddorp Pioniers een nieuwe gebruiksovereenkomst sluiten, mogelijk op een andere Complex, waarbij het onduidelijk is wat de huurprijs wordt.
- Overigens dient opgemerkt te worden dat de Gemeente alleen een faillissement kan aanvragen als een van haar schulden onbetaald gelaten wordt. Dan wel is de gemeente afhankelijk van het bestuur of een andere schuldeiser.

KPMG © 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Hoewel verschillen bestaan tussen de scenario's is in alle scenario's een substantiële bijdrage van de Gemeente benodigd (1/2)

	Scenario I	Scenario II	Scenario III	Scenario IV
Kayoot / startpunt	EUR 561k	EUR 243k *	EUR 286k	n.a.
Aanpassingen Gemeente	Correctie onderhoud: EUR (175k) Correctie afschrijvingen: EUR (143k) Wegvallen huur KNBSB EUR 5k	Aanpassing kapitaallasten: EUR 100k Extra personeel: EUR 117k		
Veronderstelde jaarlijkse kosten	EUR 248k	EUR 459k		
Eenmalige lasten	EUR 755k	EUR 1,8m	EUR 1,8m	EUR 1,5m **

Analyse KPMG

— KPMG merkt op dat de Gemeente voor het startpunt van de berekening uitgaat van het door Kayoot voor 2019 begrote negatieve resultaat. Hierin is geen rekening gehouden met compensatie voor andere kasstromen (aflossing, investeringen, werkkapitaalontwikkeling). Verder is geen rekening gehouden met een buffer voor tegenvallers, echter, wel voor toekomstige indexatie.

— Scenario I:
- KPMG merkt op dat in de inschatting van Kayoot wordt gerekend met afschrijvingen van EUR 185k, waar de Gemeente EUR 143k corrigeert.
- De eenmalige lasten betreffen zowel een betaling (aflossing lening BNG inclusief boeterente) en een afwaardering van de lening van de Gemeente, waarbij slechts EUR 195k van de EUR 208k lijkt te zijn meegenomen.
- Er is geen rekening gehouden met extra kosten voor versterken van het bestuur van ETO.

— Scenario II:
- De inschatting van de personeelslasten is door de Gemeente overgenomen van Kayoot. Hierbij merkt KPMG op dat de additionele personeelskosten niet kunnen worden getoetst. Wanneer de Gemeente zelf het beheer voert zal inzet van meerdere personen nodig zijn. Het is onduidelijk of de geschatte kosten afdoende zijn.
- In de beeldvorming is het belangrijk om een dubbeltelling tussen de vergoeding voor de opstallen van EUR 1,8m en de afschrijvingen te voorkomen. De afschrijvingen vormen slechts een boekhoudkundige last.
- Verder merkt KPMG op dat de subsidie (startpunt) mogelijk verder kan dalen als gevolg van het feit dat bijvoorbeeld tevens de huurlasten voor de velden (circa EUR 10k) en vrijwilligersbijdrage (circa EUR 6k) alsmede de aflossing en rentelasten op de lening van Hoofddorp Pioniers en BNG lening wegvallen (gezamenlijk circa EUR 75k in 2020 en circa EUR 50k vanaf 2021).

Noot: (*) Het startpunt in scenario II is gebaseerd op de scenario-analyse door de Gemeente. Hiervoor is door KPMG geen berekening ontvangen.
(**) De berekening van de eenmalige lasten van EUR 1,5 miljoen is als volgt: EUR 560.000 (aflossing BNG lening 2024) + EUR 753.000 (aflossing BNG lening 2034) + EUR 208.000 (afwaardering lening Gemeente)

KPMG
© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Hoewel verschillen bestaan tussen de scenario's is in alle scenario's een substantiële bijdrage van de Gemeente benodigd (2/2)

	Scenario I	Scenario II	Scenario III	Scenario IV
Kayoot / startpunt	EUR 561k	EUR 243k*	EUR 286k	n.a.
Aanpassingen Gemeente			Huur opstallen: EUR 263k	
Veronderstelde jaarlijkse kosten			EUR 549k	n.a.
Eenmalige lasten	EUR 755k	EUR 1,8m	EUR 1,8m	EUR 1,5m**

Analyse KPMG

— Scenario III:
- De veronderstelde subsidie omvat geen winstmarge voor de externe exploitant. Het subsidiebedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden.
- Er bestaat een directe link tussen de huur (die de Gemeente ontvangt) en de subsidie (die de Gemeente betaalt). Een hogere huur zal reflecteren in een hogere gewenste subsidie en viceversa.
- De Gemeente veronderstelt dat de vergoeding voor de opstallen van EUR 1,8m zal worden aangewend voor de afwikkeling van ETO. Uitgangspunt is dat de aankoop van de opstallen tegen de marktwaarde plaatsvindt ('at arms length'). Overschotten of tekorten vallen bij ETO. Uiteindelijk zou het streven kunnen zijn om de vergoeding zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de afwikkelingskosten van ETO. KPMG heeft niet getoetst of het mogelijk is om de opstallen voor een lagere waarde dan de marktwaarde over te nemen.

— Scenario IV:
- De veronderstelling van de Gemeente is dat het eerst recht van hypotheek voldoende waard is om de lasten te dekken. De taxatie betreft echter een kostprijsbenadering. De verkoopprijs kan significant afwijken en is onder meer afhankelijk van de beoogde toekomstige bestemming van het terrein.
- De taxatiewaarde betreft slechts de waarde van de opstallen. Een koper dient het gebruiksrecht voor de grond te verwerven (bijvoorbeeld via een erfpachtconstructie). Dit kan de prijs die een koper bereid is te betalen drukken, maar levert wel een jaarlijkse opbrengst voor de Gemeente op.
- De eenmalige lasten zien op de (uitgaande) kasstromen bij een faillissement. De afwaardering van de boekwaarde (EUR 3,3 miljoen) van de investeringen in (de bouw van) het Complex door de Gemeente zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Noot: (*) Het startpunt in scenario II is gebaseerd op de scenario-analyse door de Gemeente. Hiervoor is door KPMG geen berekening ontvangen.
(**) De berekening van de eenmalige lasten van EUR 1,5 miljoen is als volgt: EUR 560.000 (aflossing BNG lening 2024) + EUR 753.000 (aflossing BNG lening 2034) + EUR 208.000 (afwaardering lening Gemeente).

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Een verlenging van de subsidie aan ETO of overdracht aan een derde partij lijkt het meest passend. Financieel zal de Gemeente in elk scenario moeten blijven bijdragen

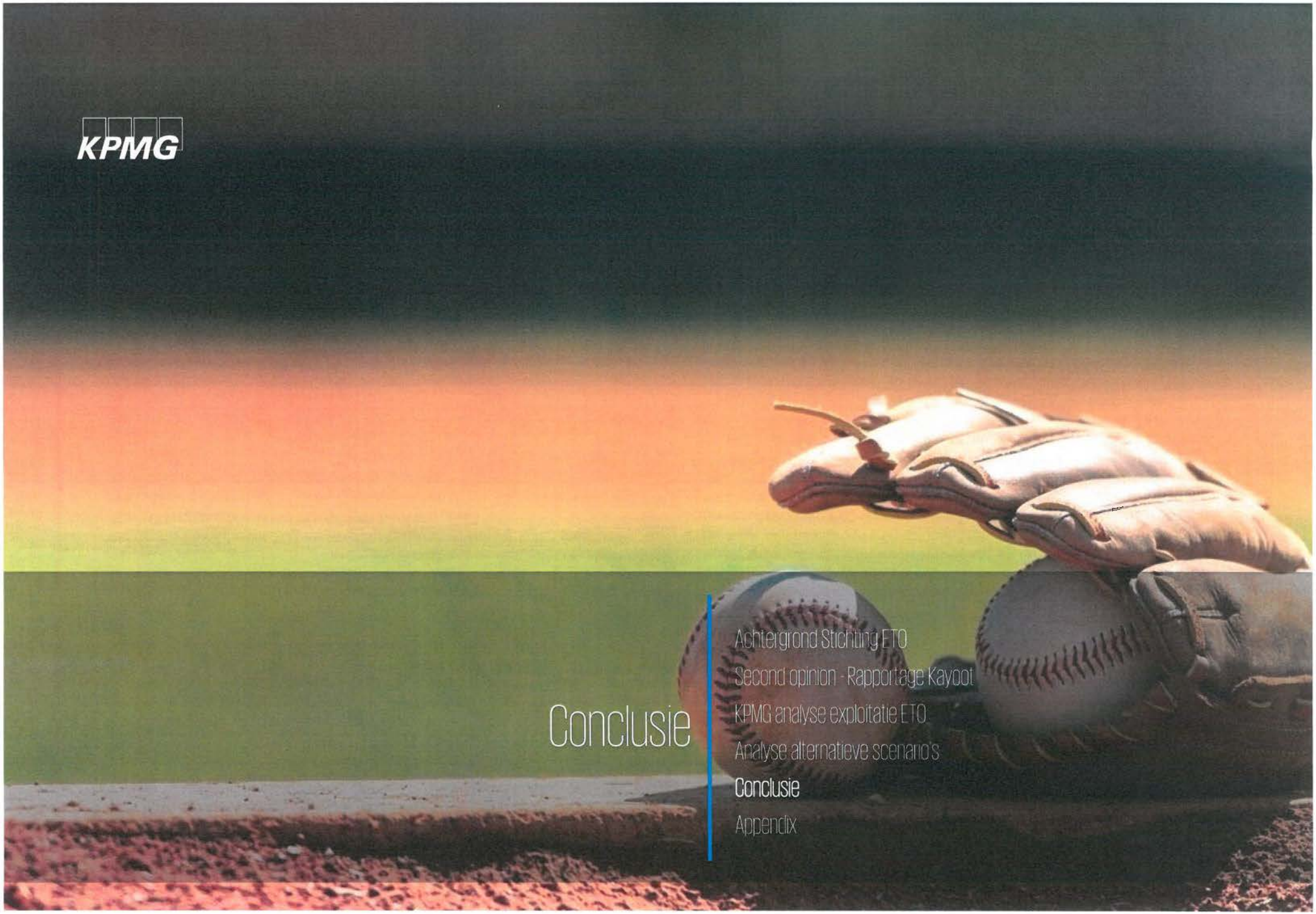
Deelconclusie scenarioanalyse

- De Gemeente ziet vier mogelijke scenario's voor ETO: (i) doorgaan in de huidige vorm, (ii) exploitatie overbrengen naar de Gemeente, (iii) overdracht aan een externe exploitant en (iv) een faillissement.
- KPMG begrijpt dat binnen de Gemeente de behoefte bestaat om een oplossing te vinden voor de middellange termijn (voor de financiële problemen) van ETO. Hierbij is behoud van honkbal en softbal, zowel top – en breedtesport, het uitgangspunt. De Gemeente staat open voor het al dan niet vervangen van ETO als exploitant van het Complex waarbij het uitgangspunt is dat het beheer van het Complex bij een externe partij blijft.

	Scenario I	Scenario II	Scenario III	Scenario IV
Middellange termijn oplossing	~	✓	✓	~
Behoud van top –en breedtesport	✓	✓	✓	✗
Beheer bij een derde	✓	✗	✓	nvt
Jaarlijkse kosten	EUR 248k	EUR 459k	EUR 549k (netto EUR 286k)	nvt
Eenmalige lasten	EUR 755k	EUR 1,8m	EUR 1,8m	EUR 1,5m

- KPMG is van mening dat de door de Gemeente gedefinieerde scenario's I (doorgaan in huidige vorm) en scenario III (overdracht aan een externe partij) het best aansluiten bij de doelstelling van de Gemeente. Het beheer van een sportcomplex is geen kerntaak van de Gemeente en daarmee lijkt scenario II minder passend. Een faillissement biedt veel onzekerheid en maakt een eind aan het beoefenen van honk – en softbal (zowel topsport als breedtesport) op het Complex.
- In alle scenario's (met uitzondering van faillissement) zal de Gemeente uiteindelijk de kosten voor de exploitatie grotendeels dragen. Daarnaast zal de Gemeente in alle scenario's worden aangesproken om de lening van BNG af te lossen (in ieder geval in 2024), dan wel voor de afwikkeling van ETO.

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.



Conclusie

Achtergrond Stichting ETO
Second opinion - Rapportage Kayoot
KPMG analyse exploitatie ETO
Analyse alternatieve scenario's
Conclusie
Appendix

Het substantieel verbeteren van de exploitatie van ETO is lastig. De financiële positie van ETO is zwak. In alle scenario's blijft een jaarlijkse bijdrage van de Gemeente nodig

De Gemeente heeft KPMG gevraagd om een analyse uit te voeren van de (financiële) positie van ETO, de exploitant van het Complex in Hoofddorp. De analyse omvat een second opinion op een eerder door adviesbureau Kayoot uitgevoerde analyse, een onafhankelijke analyse door KPMG alsmede een toets op de door de Gemeente uitgewerkte toekomstscenario's voor ETO. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies samengevat.

Second opinion rapportage Kayoot

- Kayoot ziet potentie in het onderbrengen van de exploitatie van het Complex bij een externe partij die stabiliteit en deskundigheid kan toevoegen. KPMG onderschrijft dat dit stabiliteit kan brengen. Echter, zijn de financiële gevolgen van de afwikkeling van ETO onvoldoende uitgewerkt. Tevens is het onduidelijk of er voldoende interesse is van externe partijen.
- KPMG acht de hervorming van de juridische structuur die Kayoot voorstelt niet opportuun en ziet hierin geen toegevoegde waarde.
- Kayoot benoemt een aantal opties om de inkomsten van ETO te verbeteren. Echter, leidt dit niet tot een substantieel ander beeld van de financiële positie. Kayoot wijst hierbij onder meer op de contractuele beperkingen en beperkingen gerelateerd aan de locatie en bereikbaarheid van het Complex. KPMG onderschrijft de conclusie van Kayoot dat een substantiële exploitatieverbetering lastig is.

Analyse financiële positie ETO

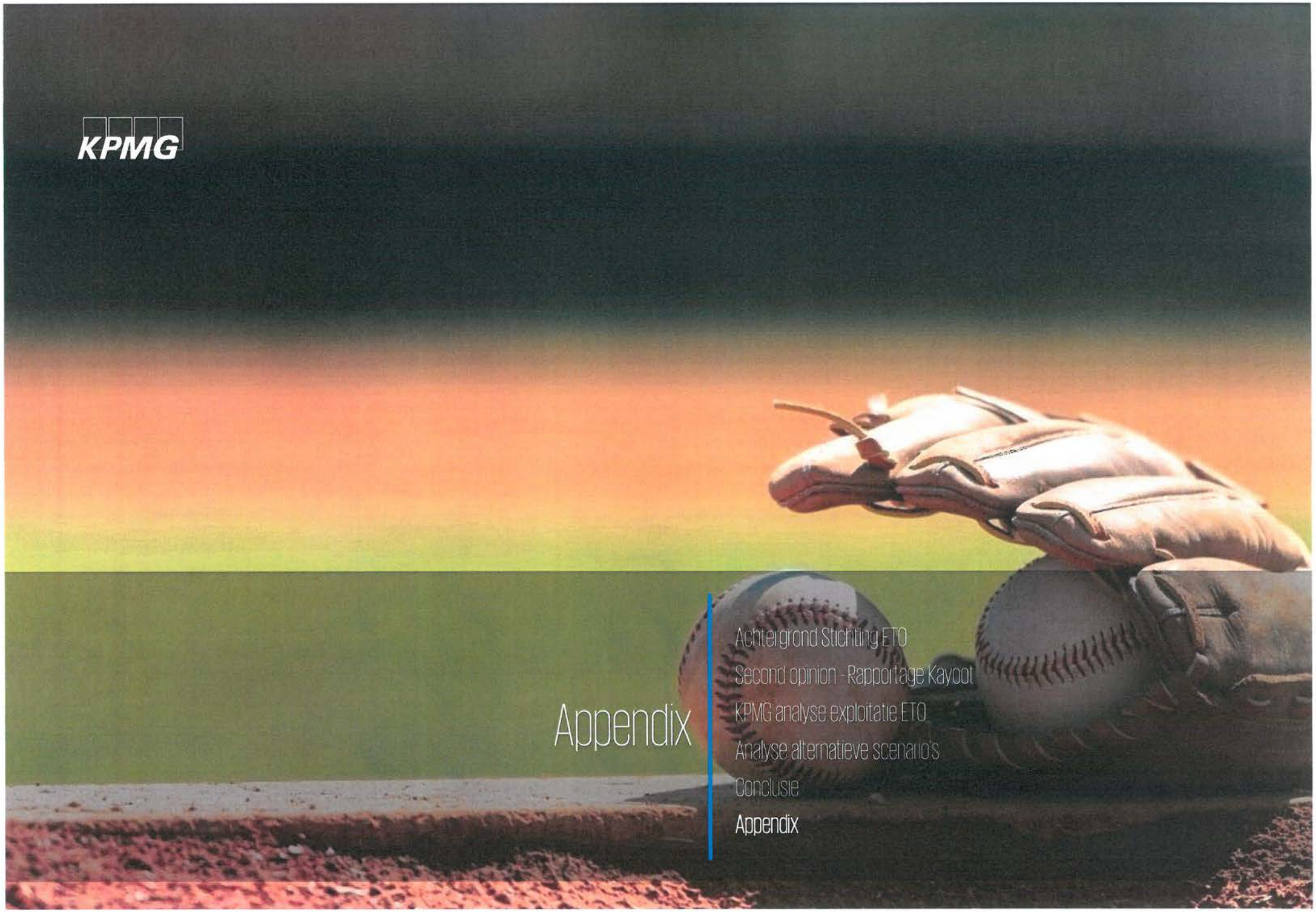
- KPMG ziet weinig mogelijkheden om de exploitatie dusdanig te verbeteren dat ETO zelfstandig of met een beperkte subsidie vanuit de Gemeente verder kan. In de huidige opzet zal de Gemeente jaar op jaar moeten blijven bijspringen.
- De financiële positie van ETO is zwak. Het vastgoed is mogelijk overgewaardeerd. ETO wordt feitelijk overeind gehouden door de Gemeente. Met relatieve zekerheid kan gesteld worden dat de Gemeente onder de garantie zal worden aangesproken door BNG, bij einde looptijd van de lening in 2024 en mogelijk in 2034.
- Op basis van een indicatieve pro forma prognose schat KPMG in dat bij een subsidie vanuit de Gemeente van EUR 238k* ETO in de periode 2021 tot 2024 minimaal EUR 25k aan liquide middelen op de balans kan houden. De Gemeente lost hierbij de BNG lening in 2024 af. Gegeven de beperkte liquide middelen zal elke negatieve afwijking in de exploitatie direct leiden tot een additionele subsidievraag.

Scenario's

- De Gemeente ziet vier mogelijke scenario's voor ETO: (i) doorgaan in de huidige vorm, (ii) exploitatie overbrengen naar de Gemeente, (iii) overdracht aan een externe exploitant en (iv) een faillissement.
- KPMG begrijpt dat binnen de Gemeente de behoefte bestaat om een oplossing te vinden voor de middellange termijn (voor de financiële problemen) van ETO. Hierbij is behoud van honkbal en softbal, zowel topsport als breedtesport, het uitgangspunt. De Gemeente staat open voor het al dan niet vervangen van ETO. In principe heeft extern beheer, door ETO of een derde, de voorkeur van de Gemeente.
- KPMG is van mening dat de door de Gemeente gedefinieerde scenario's I (doorgaan in huidige vorm) en scenario III (overdracht aan een externe partij) het best aansluiten bij de doelstelling van de Gemeente. Het beheer van een sportcomplex is geen kerntaak van de Gemeente en daarmee lijkt scenario II minder passend. Een faillissement biedt veel onzekerheid en maakt een eind aan het beoefenen van honk – en softbal (zowel topsport als breedtesport) op het Complex.
- In alle scenario's (met uitzondering van faillissement) zal de Gemeente uiteindelijk de kosten voor de exploitatie grotendeels dragen. Daarnaast zal de Gemeente in alle scenario's worden aangesproken om de lening van BNG af te lossen (in ieder geval in 2024), dan wel voor de afwikkeling van ETO.

Noot: (*) Enige nadelige effecten als gevolg van de corona-maatregelen zijn niet verwerkt in de inschatting van de subsidie.

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.



Appendix

Achtergrond Stichting ETO
Second opinion - Rapportage Kayoot
KPMG analyse exploitatie ETO
Analyse alternatieve scenario's
Conclusie
Appendix

Appendix A - Informatie

Ontvangen informatie Contracten

aanvullende huurvoorwaarden getekend 120314.pdf

gebruiksovereenkomst getekend 120314.pdf

huurovereenkomst getekend 120314.pdf

Overeenkomst recht van opstal ondertekend 12 03 14.pdf

Ontvangen informatie Pioniers

2020 bestuurssamenstelling Pioniers ETO STH.pdf

2020, ledenaantallen Pioniers 5 jaar.pdf

2020 bestuurssamenstelling Pioniers ETO STH.pdf

Ontvangen informatie Financieel

2015, Jaarrekening ETO 2015.pdf

2016, jaarrekening 2016 def.pdf

2017, jaarrekening-2017 def.pdf

2018, ETO-definitieve_jaarrekening-2018.pdf

2020, Begroting Stichting ETO 2020.pdf

239 1 St ETO getek.Leningovereenkomst.pdf

Jaarrekening 2019 Stg ETO concept.pdf

Ontvangen informatie Raadsbesluiten

2016, Raadsbesluit exploitatie ETO.pdf

2016, Raadsvoorstel exploitatie ETO.pdf

Raadsnota ETO 18-11-15 definitief.pdf

Ontvangen informatie Kayoot

20-02 - Bijlage 2019 Begroting ETO versus Externe verzelfstandiging.pdf

20-03 - Bijlage 2019, Quick scan soft en honkbalcomplex.pdf

2019, Quick scan soft en honkbalcomplex gem Haarlemmermeer concept v2 zwb.pdf

Ontvangen informatie Overig

2020 Businesscase blaashal versie 2.pdf

Uitwerking scenarios ETO.docx

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Appendix B - Indicatieve prognoses en aannames

Indicatieve, pro forma prognose winst-en-verliesrekening

— De tabel op deze pagina toont een pro-forma door KPMG Corporate Finance opgestelde prognose van de winst-en-verliesrekening. De winst-en-verliesrekening is indicatief en slechts opgesteld met het doel om een inschatting te maken van de minimaal benodigde subsidie voor de komende jaren.

— De belangrijkste aannames voor de periode 2021-2024 zijn:
- De omzet die ETO zelfstandig genereert is gelijk gehouden aan de begroting voor 2020.
- De vrijwilligersbijdrage is gelijk verondersteld aan 2019.
- De huisvestingskosten zijn verondersteld te stijgen met 1,5% per jaar.
- De inventariskosten, kantoorkosten en verkoopkosten zijn in 2021 gebaseerd op het gemiddelde niveau voor 2017 – 2019 (begroting 2020 is relatief laag) en daarna verhoogd met 1,5% indexatie.
- Voor 2021 zijn de algemene kosten gelijk gesteld aan 2019. Een aantal kostenposten in de 2020 begroting zijn verhoogd in verband met niet-verrekbare BTW. Dit effect bedraagt circa EUR 20k. KPMG Corporate Finance begrijpt van de Gemeente dat er een regeling is waarmee dit wordt gecompenseerd. In 2021 is hier rekeningen mee gehouden. Vanaf 2021 zijn de kosten geïndexeerd met 1,5%.
- De dotatie voorziening onderhoud is constant verondersteld op het 2019 niveau (2020 is EUR 10 hoger, dit lijkt een omissie).
- De afschrijvingen op gebouwen zijn gelijk verondersteld aan het gemiddelde voor 2017-2019. De afschrijvingen op inventaris zijn beperkt, gegeven de resterende boekwaarde van EUR 18,191 per jaareinde 2019.
- De rentebaten op de BNG lening omvatten vanaf 2021 slechts de rente over de twee leningen van EUR 500k.

— De pro-forma winst-en-verliesrekening als gepresenteerd op deze pagina omvat tevens een indicatieve subsidie vanuit de Gemeente van EUR 238k. Deze is dusdanig ingeschat dat ETO in de periode 2021 tot 2024 altijd minimaal EUR 25k aan liquide middelen op de balans houdt.

ETO - Winst- en verliesrekening

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Opbrengsten						
Omzet ETO	65.547	73.425	73.425	73.425	73.425	73.425
Gemeentelijke subsidie	215.000	238.083	238.083	238.083	238.083	238.083
Totaal opbrengsten	**280.547**	**311.508**	**311.508**	**311.508**	**311.508**	**311.508**
Kostprijs van de omzet	-	-	-	-	-	-
Overige Bedrijfskosten						
Vrijwillersvergoedingen	(6.302)	(5.000)	(6.302)	(6.302)	(6.302)	(6.302)
Huisvestingskosten	(191.347)	(186.300)	(189.095)	(189.095)	(189.095)	(189.095)
Investariskosten	(16.235)	(9.000)	(13.553)	(13.756)	(13.962)	(14.172)
Kantoorkosten	(1.766)		(1.635)	(1.659)	(1.684)	(1.709)
Verkoopkosten	(11.529)	(2.500)	(14.305)	(14.520)	(14.737)	(14.958)
Algemene kosten	(41.453)	(62.500)	(41.453)	(42.075)	(42.706)	(43.347)
Dotatie voorziening groot onderhoud	(23.857)	(23.867)	(23.857)	(23.857)	(23.857)	(23.857)
Totaal overige bedrijfskosten	**(292.489)**	**(289.167)**	**(290.199)**	**(291.263)**	**(292.343)**	**(293.440)**
EBITDA	**(11.942)**	**22.341**	**21.309**	**20.245**	**19.164**	**18.068**
EBITDA Marge	*(4,3)%*	*7,2%*	*6,8%*	*6,5%*	*6,2%*	*5,8%*
Afschrijving gebouwen	(148.984)	(150.000)	(148.512)	(148.512)	(148.512)	(148.512)
Afschrijving inventaris	(12.401)	(15.000)	(3.191)	-	-	-
Afschrijvingen en voorzieningen	(161.385)	(165.000)	(151.703)	(148.512)	(148.512)	(148.512)
EBIT	**(173.327)**	**(142.659)**	**(130.394)**	**(128.267)**	**(129.348)**	**(130.444)**
Rentebaten	-	-	-	-	-	-
Rente lening Pioniers	(7.375)	(7.069)	(6.716)	(6.364)	(6.011)	(5.658)
Rente lening BNG	(33.806)	(34.751)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(18.700)
Rentebaten en -lasten	(41.181)	(41.820)	(39.216)	(38.864)	(38.511)	(24.358)
Resultaat voor belastingen	(214.508)	(184.479)	(169.610)	(167.131)	(167.858)	(154.802)
Voorziening lening (vordering)						
Netto resultaat	**(214.508)**	**(184.479)**	**(169.610)**	**(167.131)**	**(167.858)**	**(154.802)**
Winstmarge	*(76,5)%*	*(59,2)%*	*(54,4)%*	*(53,7)%*	*(53,9)%*	*(49,7)%*

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Appendix B - Indicatieve prognoses en aannames

Indicatieve, pro forma prognose balans en kasstroom

— De tabellen op deze pagina tonen een pro-forma door KPMG Corporate Finance opgestelde prognose van de balans en kasstroom van ETO. De prognose zijn indicatief en slechts opgesteld met het doel om een inschatting te maken van de minimaal benodigde subsidie voor de komende jaren.

— De belangrijkste aannames in de balansprognose voor de periode 2021-2024 zijn:
- De vlottende activa zijn geprognosticeerd als percentage van de omzet, gebaseerd op het gemiddelde voor 2017-2019 (30,2%).
- Er is geen groot onderhoud verondersteld, waardoor de voorziening voor groot onderhoud op loopt. Opgemerkt dient te worden dat de voorziening niet volledig gedekt is door liquide middelen. Dit is in de periode 2015-2019 eveneens het geval.
- De schulden aan leveranciers en overige schulden zijn geprognosticeerd als percentage van de operationele kosten en gebaseerd op het gemiddelde voor 2017 – 2019 (13,0%;52,1%).

— Ten aanzien van de kasstroomprognose dient het volgende te worden opgemerkt:
- In de periode 2020 – 2024 zijn geen investeringen verondersteld.
- Verondersteld is dat de Gemeente de aflossing van de lening van BNG in 2024 volledig voor haar rekening neemt.

— Zoals op de vorige pagina beschreven is de subsidie vanuit de Gemeente dusdanig ingeschat dat ETO in de periode 2021 tot 2024 altijd minimaal EUR 25k aan liquide middelen op de balans houdt.

— Gegeven de beperkte liquide middelen zal elke negatieve afwijking in de exploitatie altijd direct leiden tot een additionele subsidievraag.

ETO - Balans en balansratio's

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Activa						
Materiële vaste activa	4.033.545	3.868.545	3.716.842	3.568.330	3.419.818	3.271.306
Financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-
Vlottende activa	20.988	22.196	22.196	22.196	22.196	22.196
Liquide middelen	79.430	28.979	28.709	27.389	25.000	35.325
Totale activa	**4.133.963**	**3.919.720**	**3.767.747**	**3.617.916**	**3.467.014**	**3.328.827**
Passiva en eigen vermogen						
Eigen vermogen	2.476.866	2.292.387	2.122.776	1.955.645	1.787.787	2.132.985
Voorzieningen	126.188	150.055	173.912	197.769	221.626	245.483
Leningen o/g	1.304.539	1.297.641	1.290.391	1.282.788	774.832	766.523
Aflossingverplichting komend boekjaar	31.658	6.898	7.251	7.603	507.956	8.309
Schulden aan leveranciers	30.360	34.452	34.588	34.726	34.866	35.009
Overige schulden en overlopende	164.352	138.287	138.830	139.385	139.948	140.519
Vlottende passiva	226.370	179.637	180.668	181.714	682.770	183.837
Totaal passiva en EV	**4.133.963**	**3.919.720**	**3.767.747**	**3.617.916**	**3.467.014**	**3.328.827**
Balansratio's						
Solvabiliteit	60%	58,5%	56,3%	54,1%	51,6%	64,1%
Netto schuld / EBITDA	n/a	57	60	62	66	41
Current ratio	0,44	0,28	0,28	0,27	0,07	0,31

ETO - Kasstroom

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
EBITDA	(11.942)	22.341	21.309	20.245	19.164	18.068
Mutatie werkkapitaal	85.334	(23.182)	678	693	703	714
Mutatie voorzieningen	22.669	23.867	23.857	23.857	23.857	23.857
Aflossing leningen	(31.239)	(31.658)	(6.898)	(7.251)	(7.603)	(507.956)
Bijdrage Gemeente onder garantie	-	-	-	-	-	500.000
Rentebaten en -lasten	(41.181)	(41.820)	(39.216)	(38.864)	(38.511)	(24.358)
Investeringen	-	-	-	-	-	-
Totale kasstroom	23.641	(50.452)	(270)	(1.320)	(2.389)	10.325

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Disclaimer

Deze vertrouwelijke rapportage (het "Rapport") is opgesteld in opdracht van de Gemeente Haarlemmermeer (de "Gemeente") door KPMG Corporate Finance, onderdeel van KPMG Advisory N.V. ("KPMG Corporate Finance") in verband met de analyse van Stichting ETO. Dit Rapport is uitsluitend ten behoeve van en bestemd voor intern gebruik door de Gemeente en mag niet zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming openbaar worden gemaakt of verspreid. Noch dit Rapport, noch de inhoud hiervan, mag worden gebruikt voor enig ander doeleinde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van KPMG Corporate Finance.

Dit Rapport is niet compleet zonder verwijzing naar, en mag uitsluitend worden gebruikt in combinatie met, de verstrekte of te verstrekken mondelinge toelichting door KPMG Corporate Finance.

Bij het opstellen van dit Rapport hebben wij vertrouwd op de juistheid en volledigheid van de informatie afkomstig uit openbare bronnen of van derden, informatie verstrekt door of namens de Gemeente of informatie welke anderszins door ons is beoordeeld, zonder deze onafhankelijk te hebben geverifieerd. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor dergelijke informatie en, voor zover betrekking hebbend op door de Gemeente verstrekte informatie, is de Gemeente hiervoor verantwoordelijk.

De door KPMG Corporate Finance uitgevoerde werkzaamheden behelzen geen audit of review van de in het Rapport opgenomen financiële gegevens of enige andere verstrekte informatie. Wij benadrukken dan ook dat wij geen opinie geven, noch enigerlei vorm van zekerheid verstrekken ten aanzien van de informatie in dit Rapport.

Stichting ETO, alsmede de Gemeente, is geraadpleegd over de geschiktheid van de uitgangspunten en veronderstellingen die door KPMG Corporate Finance in dit Rapport worden gebruikt om de analyse uit te voeren, en heeft deze bevestigd.

KPMG Corporate Finance zal niet betrokken zijn bij besluitvorming door de Gemeente.

De in dit Rapport opgenomen toekomstgerichte financiële informatie is opgesteld door de Stichting ETO dan wel door Kayoot; wij aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van deze informatie. Wij benadrukken dat de daadwerkelijke realisatie van toekomstgerichte financiële informatie afhankelijk is van het van toepassing blijven van de aannames waarop de toekomstgerichte financiële informatie berusten. De aannames moeten worden gecontroleerd en moeten worden aangepast op grond van veranderingen ten aanzien van handelspatronen, kostenstructuren of de (strategische) koers van Stichting ETO, zodra dergelijke veranderingen zich voordoen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de daadwerkelijke realisatie van de toekomstgerichte financiële informatie. De daadwerkelijke resultaten zullen naar verwachting afwijken van de opgenomen toekomstgerichte financiële informatie, aangezien gebeurtenissen en omstandigheden veelal niet exact voorspeld kunnen worden en het verschil tussen voorspelde en daadwerkelijke gebeurtenissen en omstandigheden aanzienlijk kan zijn.

Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor onze werkzaamheden, voor het Rapport of voor oordelen, bevindingen, conclusies, aanbevelingen of opinies die wij gevormd hebben, anders dan jegens de Gemeente. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid jegens enige andere partij als gevolg van verstrekking van het Rapport aan een dergelijke partij. De werkzaamheden die zijn uitgevoerd en het Rapport dat is uitgebracht zijn overeenkomstig de overeengekomen opdrachtvoorwaarden, opdat wij de overeengekomen onderwerpen aan de Gemeente kunnen rapporteren en voor geen enkel ander doeleinde. Het Rapport is niet opgesteld voor, en mag ook niet worden aangemerkt als zijnde geschikt voor, enig ander doeleinde.

KPMG

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682. Is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

KPMG

KPMG on social media

Download on the App Store

KPMG app

© 2020 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden. De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken van KPMG International.

Bijlage 3 bij het raadsvoorstel Scenario's voor de exploitatie van het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp (2020.0001108)

Uitwerking van de vier scenario's voor de exploitatie van het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp

In deze bijlage worden de scenario's voor de exploitatie van het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp uitgewerkt. Paragraaf 1 van deze bijlage bevat de uitwerking van de vier scenario's. In paragraaf 2 wordt de visie van ETO weergegeven.

1. Uitwerking van de vier scenario's

Scenario 1: ETO blijft het complex beheren en exploiteren

In scenario 1 wordt de huidige situatie voortgezet: ETO blijft eigenaar van de opstallen op het complex en exploiteert het complex. De gemeente blijft eigenaar van de gronden, blijft de velden onderhouden en verleent subsidie aan ETO. De gemeente staat garant voor de leningen van ETO bij de BNG en kan uit hoofde daarvan worden aangesproken. Als zekerheidsstelling voor deze garantie heeft de gemeente een eerste recht van hypotheek op het recht van opstal ten bedrage van deze leningen en de eventueel bijkomende kosten. De opstal-, huur- en gebruiksovereenkomsten blijven gewoon gelden. Deze lopen tot 1 januari 2024. Daarna is er steeds een mogelijkheid tot verlenging van vijf jaar (opstal- en huurovereenkomst respectievelijk één jaar (gebruiksovereenkomst). Dit scenario is het meest eenvoudig, vergt de minste wijzigingen en zal voor de minste onrust zorgen.

Voorwaarden

- De gemeente blijft aan ETO een jaarlijkse, structureel hogere subsidie verstrekken.
- In aanvulling wordt in 2020 eenmalig een subsidie van € 755.000 verleend voor de aflossing van de eerste lening bij BNG, € 560.000 inclusief afkoopsom, en de door ons verstrekte renteloze lening, € 195.000.
- Wij optimaliseren de gebruiksmogelijkheden (contractueel, planologisch) daar waar mogelijk en gewenst, waardoor de verdiencapaciteit van het complex mogelijk groter wordt.
- Het bestuur van ETO moet worden versterkt door aanpassing van de interne governance. Daarvoor moeten de statuten worden gewijzigd. Daardoor wordt tevens bereikt dat er minder verwevenheid bestaat tussen ETO, de Pioniers en STH.
- In de subsidievoorwaarden (en voor zover nodig in de statuten) nemen we meer controle-instrumenten voor de gemeente op en we gaan gebruik maken van een subsidie-accountteam.
- Om subsidie te kunnen verlenen, moet er een wettelijke basis worden vastgesteld. Dat kan in de vorm van een verdeelregel. Deze maakt dan onderdeel uit van onze wettelijk kader (Algemene subsidieverordening Haarlemmermeer 2017 en Uitwerkingsnota subsidies).

Financieel

Met de huidige jaarlijkse bijdrage is ETO niet in staat de exploitatie voort te zetten. Het structurele exploitatietekort van ETO wordt in het rapport van Kayoot berekend op € 561.195. Om tot een structurele oplossing van dit tekort te komen moet met de volgende factoren rekening gehouden worden.

<u>Onderhoudslasten</u>

In de berekening van het tekort is een post van € 175.000 opgenomen voor gemeentelijke onderhoudslasten. Deze kosten kunnen in mindering gebracht worden op het exploitatietekort van ETO, aangezien deze kosten voor onze rekening komen. In werkelijkheid is voor gemeentelijke onderhoudslasten € 198.500 in onze begroting opgenomen. Eerder is sprake geweest van een bedrag van € 40.000 voor gemeentelijk onderhoud, maar dat bedrag is niet correct.

<u>Afschrijvingslasten</u>

Het door Kayoot berekende tekort is inclusief afschrijvingslasten, waarvan in 2016 door de raad besloten is deze niet te subsidiëren voor wat betreft het clubgebouw (2016.0049080). De

jaarlijkse afschrijvingslasten van het clubgebouw bedragen € 142.834 (concept-jaarrekening 2019 ETO). Er is besloten deze kosten niet te subsidiëren, aangezien ze niet tot daadwerkelijke uitgaven leiden. Dat is pas aan de orde op het moment dat er een nieuw clubhuis gebouwd gaat worden. Het eigen vermogen van ETO is groot genoeg om de afschrijvingslasten boekhoudkundig mee te rekenen.

Huurinkomsten

Door de verplaatsing van trainingen en wedstrijden van de KNBSB van Hoofddorp naar Amsterdam zijn de huurinkomsten van ETO gedaald. Deze inkomsten worden geschat op € 5.000 per jaar en kunnen niet zomaar worden goedgemaakt door bijvoorbeeld het aantrekken van andere huurders.

Leningen bij BNG

In 2020 heeft ETO de laatste aflossing van € 25.000 gedaan van een lening bij de BNG, waardoor deze lening volledig is afgelost. De bijbehorende gemeentelijke garantstelling is hiermee voor deze lening komen te vervallen.
In 2024 respectievelijk 2034 dienen de twee andere leningen bij de BNG, van ieder € 500.000, volledig afgelost te worden. Deze leningen brengen een jaarlijkse rentelast van totaal € 32.500 met zich mee. Een vervroegde aflossing bij de BNG om de rentelast te verminderen, is uit hoofde van de afgesloten financieringsovereenkomst niet toegestaan zonder afkoopsom voor de door BNG misgelopen rente. De leningenportefeuille van ETO staat echter niet in verhouding tot de financiële positie en mogelijkheden van ETO; de rentelasten zijn te hoog en voor aflossingen zijn geen middelen beschikbaar. Om tot een duurzame oplossing te komen, moeten bestaande leningen gereduceerd worden.

Aangezien ETO geen geld voor de aflossing van de resterende leningen bij de BNG heeft en wij een gemeentelijke garantstelling hebben afgegeven voor beide leningen, stellen we – indien de raad kiest voor dit scenario – voor om de eerste lening van € 500.000 namens ETO per 1 juli 2020 af te lossen. Vanwege de relatief korte resterende looptijd van deze lening blijft de afkoopsom beperkt tot ongeveer € 60.000. Door het vervroegd aflossen van deze lening ontstaat jaarlijks een rentevoordeel van € 13.800 in de begroting van ETO, deze kan in mindering worden gebracht op de jaarlijkse subsidie. We zullen de vervroegde aflossing van de lening bij de BNG, inclusief de afkoopsom, eenmalig als nadeel in onze begroting moeten verwerken. Dit bedrag, van totaal € 560.000, zal in 2020 als aanvullende subsidie aan ETO verstrekt moeten worden.

In 2034 dient de tweede lening van € 500.000 bij de BNG te worden afgelost. Het is mogelijk dat ETO in 2034 in staat is de lening te herfinancieren en zelf zorg te dragen voor de rente en aflossingen. ETO heeft recent de laatste aflossing van een andere lening van de BNG gedaan, waardoor een jaarlijkse aflossing van € 25.000 komt te vervallen. Hierdoor, in combinatie met de hogere jaarlijkse subsidie, zal de liquiditeit van ETO op den duur verbeteren. We zullen tegen die tijd een beslissing over de tweede lening bij de BNG nemen. Het kan zijn dat de tweede lening zonder extra subsidie geherfinancierd kan worden, afhankelijk van de financiële positie van ETO in 2034. KPMG acht dit echter niet waarschijnlijk. Wij vinden het te vroeg om daar nu al een beslissing over te nemen. Daarnaast brengt afkoop van deze lening, vanwege de lange resterende looptijd, een hoge afkoopsom van ongeveer € 753.000 met zich mee.

Overige leningen

Wij hebben ETO in 2015 een renteloze lening van € 195.000 verstrekt (2015.0023672). Deze lening was grotendeels bedoeld ter financiering van het verwachte exploitatietekort in 2015. Vanaf 2016 is het exploitatietekort gedekt door een subsidie in plaats van een lening. ETO heeft geen middelen om de lening terug te betalen. Indien de raad kiest voor dit scenario, stellen we voor om de lening uit 2015 ter grootte van € 195.000 kwijt te schelden en als subsidie aan te merken. Daardoor wordt het exploitatietekort uit 2015 op dezelfde manier gedekt als de tekorten vanaf 2016. De kwijtschelding van de lening zal in 2020 als incidenteel nadeel worden verwerkt.

ETO heeft ook nog een annuïtaire lening bij de Pioniers en betaalt daar jaarlijks € 13.614 voor. Dit is een overeenkomst tussen ETO en de Pioniers waar wij geen partij bij zijn. Tot slot heeft ETO een vordering op Stichting Topsport Hoofddorp (STH) van € 128.625. De lening is in 2010 ontstaan door financiële tekorten bij STH die door ETO zijn aangevuld. STH lost momenteel niet af op deze lening. Ook hier zijn wij geen partij, ETO houdt er rekening mee dat het bedrag niet meer afgelost gaat worden. KPMG geeft overigens ook aan dat STH niet in staat is deze lening af te lossen.

BTW

Vanwege de verruiming van de btw-vrijstelling sport per 1 januari 2019 vallen meer diensten onder de vrijstelling, maar is het recht op vooraftrek van btw ook komen te vervallen. De btw op sport is daardoor vaak kostprijsverhogend. Om dit nadeel te compenseren is de regeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA) in het leven geroepen. ETO kan hier een beroep op doen, waardoor het btw nadeel gecompenseerd wordt. Echter niet alle kosten vallen onder de regeling BOSA, waardoor ETO wel te maken heeft met een kostprijsverhogend effect als gevolg van de verruiming van de btw-vrijstelling op sport. In 2019 ging het om een bedrag van € 21.000, wij stellen voor dit bedrag toe te voegen aan de jaarlijkse subsidie om een tekort in de exploitatie te voorkomen.

Conclusie

Rekening houdend met de huidige subsidie van € 192.900 en bovengenoemde factoren, zal er in dit scenario een structurele verhoging van de subsidie van € 62.700 noodzakelijk zijn. We realiseren hiermee een duurzame oplossing voor het exploitatietekort. Doordat een lening dit jaar afgelost is, zal door de wegvallende jaarlijkse aflossingen de liquiditeitspositie van ETO verbeteren. Door de eenmalige extra subsidie is ETO is staat de totale schuldenlast te verlagen naar een niveau dat financieel beter passend is, met lagere rentelasten.

De jaarlijkse subsidie aan ETO zal dan vanaf 2020 in totaal € 255.600 bedragen. Het subsidiebedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de gebruikelijke systematiek voor het indexeren van subsidiebudgetten. Eenmalig zal in 2020 een extra subsidie van € 755.000 noodzakelijk zijn voor de aflossing van één lening van de BNG en de kwijtschelding van de door ons verstrekte renteloze lening uit 2015.

De totale kosten voor de lange termijn zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Eenmalige kosten		**Structurele kosten**	
Aflossing lening BNG	€ 560.000	Subsidie / tekort / aanbesteding*	€ 255.600**
Kwijtschelding lening	€ 195.000	Extra kapitaallasten*	-
Vergoeding beëindiging opstalrecht*	-	Personeelslasten*	-
Eenmalige afschrijving	-	Vrijval kapitaallasten	-
Totaal eenmalig	**€ 755.000**	**Totaal structureel**	**€ 255.600**

* Schatting

**De jaarlijkse subsidie aan ETO van € 255.600 is als volgt berekend:

€ 561.195	het door Kayoot geschatte exploitatietekort
-/- € 175.000	onderhoudskosten die voor rekening van de gemeente komen
-/- € 142.834	jaarlijkse afschrijvingslasten van het clubgebouw
-/- € 13.800	wegvallende rentelasten vanwege aflossing BNG lening
+ € 5.000	gederfde huurinkomsten van KNBSB
+ € 21.000	kostenverhogende btw (niet gesubsidieerd door BOSA)
€ 255.600	Totaal exploitatietekort (afgerond)

Risico's

De belangrijkste risico's bij dit scenario zijn:

- Uit de analyse van KPMG blijkt dat de financiële positie van ETO zwak is. In dit scenario blijft de gemeente ETO overeind houden. Omdat er weinig kansen zijn om de exploitatie te verbeteren, zal de positie van ETO ook in de toekomst zwak blijven. Zonder subsidie kan ETO niet blijven bestaan.
- De gemeente blijft door middel van de jaarlijkse subsidie en diverse leningen en garantie betrokken. Op de (middel)lange termijn blijft discussie mogelijk over de hoogte van de jaarlijkse subsidie.
- Het is onzeker in hoeverre ETO extra inkomsten kan genereren en de verdiencapaciteit kan verbeteren. Dat is tot op heden niet gelukt, ondanks verschillende pogingen daartoe van ETO en voorstellen van ons. Factoren die ook een rol spelen zijn dat het ledenaantal van de Pioniers terugloopt, elektriciteit duurder wordt en ETO kostprijsdekkende huur zal moeten betalen in geval van commerciële activiteiten.
- KPMG acht het aangaan van een lening voor een blaashal door ETO niet verantwoord en acht de kans reëel dat de gemeentegarantie zal worden aangesproken om de lening voor de blaashal af te lossen.
- Het commercieel organiseren van evenementen leidt tot een groter risico op staatssteun, omdat dan minder aannemelijk is dat sprake is van een 'overwegend lokaal publiek'. Wij gaan ervan uit dat de steun die wij aan ETO verlenen, niet het interstatelijk handelsverkeer beïnvloedt, omdat het honk- en softbalcomplex overwegend een lokaal publiek bedient. Er is derhalve geen sprake van staatssteun. Hierbij moeten twee kanttekeningen worden gemaakt:
    1. Indien ETO het complex meer structureel zou gaan gebruiken (verhuren) als evenementenlocatie, wordt minder aannemelijk dat nog steeds gesproken kan worden van een overwegend lokaal publiek. In dat geval wordt de markt van de evenementenorganisaties betreden en in die zin zou dan dus niet langer van een lokaal publiek kunnen worden gesproken. In dat geval is mogelijk sprake van beïnvloeding van het interstatelijk handelsverkeer en is mogelijk wel sprake van staatssteun.
    2. Indien wel sprake zou zijn van beïnvloeding van het interstatelijk handelsverkeer, is de subsidie die wij verlenen voor het aflossen van de lening bij de BNG ongeoorloofde staatssteun, omdat deze niet is vrijgesteld onder de Algemene Groepsvrijstellingsverordening.
- KPMG acht een betalingsregeling van STH met ETO niet waarschijnlijk, omdat STH volgens ETO niet in staat is om de rente en aflossing te voldoen van de lening bij ETO te voldoen.
- Er is geen sprake van een professionele exploitatie. De stichting draait op een kleine groep vrijwilligers. Het bestuur is al langere tijd niet compleet, het lukt niet om een derde bestuurslid te vinden. Onzeker is of het in verband met de verbetering van de governance wel lukt om voldoende vrijwilligers te vinden.

<u>Blaashal</u>
ETO heeft aan ons een verzoek om garantstelling gedaan zodat zij een indooraccommodatie in de vorm van een blaashal kan realiseren. Een blaashal is wenselijk, omdat de Pioniers dan in de winter door kan trainen. Daarnaast kan een blaashal een positief effect op de exploitatie van ETO hebben door de hal te verhuren. Deze hal kan volgens ETO ook worden gebruikt door derden, zoals andere sportverenigingen, voor wintervormen van buitensporten zoals zaalvoetbal en zaalhockey, en de naburige onderwijsinstellingen die onvoldoende ruimte elders kunnen krijgen/huren, zoals het Haarlemmermeer Lyceum Zuidrand en het CIOS. ETO geeft aan dat het uiteraard niet de bedoeling is dat dit nieuwe ruimteaanbod elders tot ruimteoverschot gaat leiden. Met de hockeyclubs in de omgeving en de KNHB is nog geen contact geweest hierover. Overigens gaat ETO ervan uit dat gebruik van een blaashal op het complex voor de komende zaalhockeycompetitie niet of nauwelijks realiseerbaar is. Deze optie biedt volgens ETO het meeste perspectief op een betere exploitatie.

Een blaashal vergt wel een investering. Op basis van een eerdere businesscase is het verzoek om een lening door ons afgewezen, omdat deze businesscase onvoldoende financieel was onderbouwd en wij in principe geen leningen verstrekken. Ook vonden wij de eerste businesscase te risicovol vanwege de hoogte van de investering, maar ook vanwege de onzekere huurinkomsten.

Inmiddels is gebleken dat de investering € 69.000 lager uitvalt dan in het eerdere verzoek. Dit komt omdat de blaashal sterk in prijs gedaald is. Met de investering is nu een bedrag van € 88.500 gemoeid, daarvoor moet een lening aangetrokken worden. De aangepaste businesscase van ETO laat zien dat er jaarlijks € 40.000 aan huurinkomsten voor de blaashal verwacht wordt. Dit bedrag is echter niet volledig gegarandeerd, waardoor het risico bestaat dat de inkomsten lager uitvallen. In tegenstelling tot de eerste businesscase zijn nu echter wel intentieverklaringen van potentiële huurders aanwezig. De jaarlijkse exploitatiekosten worden geschat op € 18.450. Hiervan is ruim de helft voor aflossing en rente van de aan te trekken lening. De overige kosten zijn naar onze mening relatief laag ingeschat.

Er zijn risico's verbonden aan de blaashal, met name vanwege de onzekere huurinkomsten en de hoogte van de verwachte exploitatiekosten. Binnen de businesscase is echter ruim € 20.000 financiële ruimte om deze risico's op te vangen. Bovendien heeft ETO ons inmiddels intentieverklaringen overgelegd van de Pioniers, het CIOS en het Haarlemmermeer Lyceum dat zij gebruik willen maken van een blaashal op het complex: de Pioniers en het CIOS voor 20 uur per week en het Haarlemmermeer Lyceum voor 30 uur per week. De lening wordt voor 10 jaar afgesloten. De levensduur van de blaashal ligt met jaarlijkse op- en afbouw tussen de 15 en 20 jaar.

KPMG gaf bij het opstellen van haar rapport aan dat de opbrengsten uit de blaashal onzeker en risicovol zijn. Gezien de huidige financiële situatie vindt KPMG het aangaan van een nieuwe lening daarom niet verantwoord. Inmiddels is beter zicht op de huurinkomsten en wordt, als gekozen wordt voor scenario 1, de financiële positie van ETO sterkt verbeterd. ETO ziet voldoende kansen, ook qua horeca inkomsten. Er wordt niet op voorhand gerekend met een lagere subsidiebehoefte, maar ook wij zien kansen voor een extra inkomstenstroom voor ETO door het plaatsen van een blaashal, waardoor er perspectief is op een verbeterende exploitatie met uiteindelijk een lagere subsidie.

De noodzakelijke garantstelling voor de lening past binnen het gemeentelijke garantiebeleid (2019.0057727) en het vastgestelde garantieplafond van € 36 miljoen wordt hiermee niet overschreden. Als zekerheidsstelling voor onze garantstelling zullen wij een pandrecht vestigen op de blaashal en bijbehorende onderdelen daarvan. Vanuit sportbeleid zien we het niet als onze primaire taak om de honkbalsport te voorzien van een indoorlocatie, maar wel ondersteunen we de aanvraag van ETO vanuit het maatschappelijke belang. Niet alleen zullen diverse honk- en softbalverenigingen in de winter kunnen trainen in deze hal, ook hebben Haarlemmermeer Lyceum en CIOS een meerjarige intentieverklaring afgegeven waarin ze aangeven veel uren in deze hal af te willen nemen.

Governance ETO en controle-instrumenten
Uit de rapporten van Kayoot en KPMG blijkt dat het wenselijk is de governance van ETO te versterken, indien gekozen wordt voor dit scenario. Wij zien versterking van de governance en onze controle-instrumenten derhalve als een belangrijke randvoorwaarde bij de uitvoering van dit scenario. ETO is een zelfstandige rechtspersoon waarin wij niet bestuurlijk vertegenwoordigd zijn. Hoewel ETO (vanwege het ontbreken van een bestuurlijk belang) geen verbonden partij is van de gemeente, ontlenen we de kaders voor de gewenste governance structuur wel aan ons Beleidskader verbonden partijen 2017 (2017.0041195).

Wij sturen onze verbonden partijen aan op basis van het 'public governance'-model. In dit model staan vier deelprocessen centraal: sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden. De mate van onze aansturing passen we aan het financiële belang aan dat wij in de stichting hebben en aan het risicoprofiel van de desbetreffende organisatie. Naarmate het risicoprofiel hoger is (grote risico's voor de gemeente), intensiveren wij de aansturing. Voor een verbetering van de interne governance en de controle door de gemeente is tevens advies ingewonnen bij Pot Jonker advocaten (bijlage 4 bij het raadsvoorstel).

<u>Verbeteren interne governance</u>
Mogelijkheden om de interne governance bij ETO te vergroten zijn:

- het instellen van een onafhankelijke raad van toezicht. Dit wordt algemeen gezien als een belangrijke voorwaarde voor “good governance”. ETO kent geen raad van toezicht. Dat betekent dat intern toezicht op het bestuur ontbreekt. Omdat het echter moeizaam is om geschikte bestuursleden te vinden, zal dit voor een raad van toezicht waarschijnlijk niet anders zijn. Het is dus de vraag of deze versterking van de governance ook realistisch is. Zoals is aangegeven in het raadsvoorstel zullen wij eerst samen met ETO nieuwe bestuursleden zoeken. Daarna kan de instelling van een raad van toezicht worden overwogen.
- De huidige statuten bepalen dat minimaal 51% van de bestuursleden bestaat uit personen die geen lid zijn van de Pioniers. Voor voormalige leden of bestuurders van de Pioniers, (voormalige) bestuurders van Stichting Topsport Hoofddorp, of personen die anderszins niet helemaal onafhankelijk zijn, geldt deze regeling dus niet. We zouden de criteria voor onafhankelijkheid breder kunnen trekken met als uitgangspunt de onafhankelijkheidscriteria voor commissarissen zoals opgenomen in de corporate governance code voor beursvennootschappen. Daarnaast kan worden overwogen om de grens van 51% te verhogen naar 100% en deze uit te breiden naar STH. Daarmee bereiken we dat er geen sprake meer kan zijn van dubbele petten in het bestuur van ETO met de Pioniers en STH.
- Op grond van de huidige statuten worden bestuurders benoemd (en geschorst) door het bestuur (coöptatie). Een coöptatie-systeem draagt niet bij aan goed ondernemingsbestuur. Als een raad van toezicht wordt geïnstalleerd zou de bevoegdheid tot benoeming bij de raad van toezicht kunnen worden neergelegd. Als er geen raad van toezicht wordt geïnstalleerd valt te overwegen deze bevoegdheid bij een derde partij neer te leggen (bijvoorbeeld de gemeente).
- De statuten kennen geen tegenstrijdig belang regeling (een regeling voor besluiten van het bestuur waarbij een of meer bestuurders een persoonlijk (tegenstrijdig) belang hebben). We zouden deze wel op kunnen laten nemen. Voor wat betreft de inhoud van de regeling kunnen we aansluiten bij de regeling voor stichtingen zoals opgenomen in de wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen.
- We kunnen voorschrijven dat het bestuur van de stichting zich houdt aan de Code Goed Sportbestuur (hoewel bepaalde onderdelen van die code niet zullen kunnen worden nageleefd omdat deze uitgaat van een vereniging met een ledenvergadering).

Dergelijke wijzigingen kunnen alleen worden doorgevoerd door wijziging van de statuten van ETO en kunnen in beginsel derhalve alleen in overleg met ETO worden doorgevoerd. Voor wijziging van de statuten is namelijk instemming van het bestuur nodig. Overigens zou dan, gelet op de voorgeschiedenis, tevens een naamswijziging van ETO kunnen worden doorgevoerd voor een frisse start. We zouden dergelijke wijzigingen echter ook als subsidievoorwaarde kunnen opleggen.

<u>Controle-instrumenten gemeente</u>
Gelet op onze positie als borg, leninggever en (structurele) subsidieverstrekker, ligt het voor de hand dat wij zelf ook grip willen hebben op de gang van zaken bij ETO, en op onderdelen mogelijk zelfs een sturende rol willen kunnen spelen. Daartoe zijn verschillende instrumenten denkbaar. De meest directe manier om de aansturing te versterken is door aanvullende subsidievoorwaarden op te nemen in de subsidiebeschikking. Wij kunnen daarin bijvoorbeeld aanvullende afspraken vastleggen over de wijze van verantwoording en het inzichtelijk maken van financiële risico’s; het minimaliseren van de risico’s; en het tijdig aanleveren van de jaarstukken en een jaarlijkse begroting.

Wij stellen tevens een subsidie-accountteam in voor ETO. Daarmee bereiken we dat we er nog actiever op toezien dat de (subsidie)afspraken worden nagekomen. Ook gaan we dan werken met niveaus van toezicht volgens de interventiepiramide. Het niveau van toezicht (groen, oranje of rood) is maatgevend voor ons toezicht en hoe vaak we (ambtelijk en bestuurlijk) overleg voeren met ETO. Tot op heden was er geen ambtelijk subsidie-accountteam voor ETO ingesteld, omdat de subsidie minder dan € 250.000 bedroeg.

In aanvulling daarop (en voor zover via de subsidievoorwaarden niet hetzelfde resultaat kan worden bereikt) zijn de volgende instrumenten denkbaar.

- Gemeentelijke functionarissen zouden een of meer zetels kunnen krijgen in het bestuur of eventueel een raad van toezicht. Dat is een zeer effectieve manier om meer controle te krijgen, maar kent ook een nadeel: de gemeente wordt (mede) verantwoordelijk voor de gang van zaken bij de stichting. Dit is om die reden minder wenselijk.
- Wij kunnen statutair de bevoegdheid krijgen een of meer bestuurders (of leden van de raad van toezicht) te benoemen en te ontslaan. Dit instrument verdient de voorkeur boven de huidige coöptatie-regeling.
- Aan de gemeente kan statutair het recht worden verleend het bestuur op bepaalde onderdelen instructies te geven. Ook hiervan is de keerzijde dat wij gedeeltelijk een (actieve) bestuursverantwoordelijkheid naar ons toehalen.
- In de statuten zouden aan de gemeente bepaalde goedkeuringsrechten kunnen worden verleend. Te denken valt aan vaststelling van de jaarrekening en (andere) ingrijpende bestuursbesluiten. Op deze manier kan passieve controle worden ingebouwd.
- In de statuten zou opgenomen kunnen worden dat het bestuur verplicht is de gemeente actief en op verzoek te informeren en dat de gemeente een recht van inzage heeft. Het ligt echter meer voor de hand deze informatierechten te verankeren in de subsidievoorwaarden.

Scenario 2: de gemeente beheert en exploiteert het complex
In dit scenario neemt de gemeente de opstallen over van ETO door beëindiging van het recht van opstal. Daarmee wordt de gemeente de eigenaar van zowel de opstallen als de gronden. De gemeente gaat het complex exploiteren en geeft het complex in gebruik aan de Pioniers. Wij gaan er daarbij van uit dat de Pioniers de bar gaat exploiteren. Ten tijde van het rapport van Kayoot werd de bar verpacht, maar inmiddels wordt de exploitatie van de bar verzorgd door ETO en de Pioniers. De vergoeding voor de opstallen wordt afgestemd op wat nodig is voor de afwikkeling van de balans van ETO, zodat ETO al haar schulden en verplichtingen (bij de BNG, de Pioniers, de gemeente en overige crediteuren) af kan wikkelen. De inschatting is dat een vergoeding ter grootte van ongeveer de taxatiewaarde van € 1,8 miljoen afdoende moet zijn om de balans van ETO af te kunnen wikkelen. ETO heeft in haar eerste reactie aangegeven dat zij dit bedrag onacceptabel vindt, omdat ETO het gebouw gefinancierd heeft uit de ontvangen schadeloosstelling voor de relocatie en de twee leningen bij de BNG. Indien we vasthouden aan de boekwaarde, zouden wij € 4,0 miljoen aan ETO moeten betalen. Na afwikkeling van ETO zou ETO € 2,2 miljoen overhouden. Wij achten dat niet wenselijk. Wij hopen dan ook dat ETO beried is mee te werken aan een oplossing. Bij dit scenario kan ETO met de opbrengst van het gebouw de leningen bij de BNG en de gemeente aflossen en de Pioniers kan het complex blijven gebruiken.

Voorwaarden
- De huurovereenkomst en opstalovereenkomst met ETO worden beëindigd met wederzijdse instemming en ETO ontvangt een vergoeding voor de opstallen. Wij ramen de hoogte van deze vergoeding op de taxatiewaarde van € 1,8 miljoen.
- De vergoeding voor de opstallen wordt afgeschreven over de resterende levensduur van de opstallen (33 jaar). Dit leidt, met een rekenrente van 2,5%, tot jaarlijkse kapitaallasten van € 99.500. Met deze kapitaallasten is in onze begroting geen rekening gehouden.
- Er is extra personele inzet nodig voor het beheer en de exploitatie van de accommodatie. Deze personele kosten worden geschat op jaarlijks € 116.900 (Kayoot).
- Wij optimaliseren de gebruiksmogelijkheden (contractueel, planologisch) daar waar mogelijk en gewenst, waardoor de verdiencapaciteit van het complex mogelijk groter wordt.
- Dit scenario vraagt om afstemming en afspraken met de Pioniers ter vervanging van de huidige overeenkomst van de Pioniers met ETO.

Financieel
De marktwaarde van de opstallen is recent getaxeerd op € 1,8 miljoen. Indien de gemeente als vergoeding voor de opstallen de getaxeerde marktwaarde gebruikt, is ETO in staat met de opbrengst haar balans volledig af te wikkelen en haar schulden te voldoen. KPMG beaamt dit. Er zal waarschijnlijk voldoende geld zijn om ook de door de gemeente verstrekte renteloze lening van € 195.000 af te lossen. De hoogte van de vergoeding voor de opstallen zal uiteindelijk

afgestemd worden op het bedrag dat nodig is om de balans van ETO netjes af te wikkelen. De inschatting is dat een bedrag van ongeveer € 1,8 miljoen nodig zal zijn, waardoor we uit kunnen gaan van de taxatiewaarde.

De vergoeding voor de opstallen zal worden afgeschreven over de resterende levensduur. Er is tot en met 2020 zeven jaar afgeschreven, waardoor de resterende levensduur 33 jaar bedraagt. Dit leidt, met een rekenrente van 2,5%, tot jaarlijkse kapitaallasten van € 99.500. De kosten kunnen lager uitvallen op het moment dat voor de financiële afwikkeling van ETO niet de volledige € 1,8 miljoen noodzakelijk is. Met deze extra kapitaallasten is in onze begroting geen rekening gehouden.

Na overname van de opstallen neemt de gemeente de exploitatie ter hand. Het is onzeker of de gemeente de exploitatie kan verbeteren; er zal ook in dit scenario sprake zijn van een exploitatietekort. Dit zal een vergelijkbaar tekort zijn als bij scenario 1, waarbij echter geen rekening gehouden hoeft te worden met de aflossing van de leningen bij de BNG. Deze worden afgelost met de opbrengst van de opstallen. Het tekort komt dan op ongeveer € 236.900. Daarnaast zijn er de extra kapitaallasten (€ 99.500) en zal sprake zijn van kosten voor extra personele inzet voor het beheer en de exploitatie van de accommodatie. Deze personele kosten worden door Kayoot geschat op € 116.900.

<u>Conclusie</u>
In het scenario dat de gemeente de exploitatie ter hand neemt zullen de kosten hoger uitvallen dan wanneer ETO blijft exploiteren. In totaal worden de jaarlijkse kosten van scenario 2 geschat op € 453.300. Dit is € 260.400 meer dan waar rekening mee is gehouden in onze begroting. Een voordeel is wel dat de kans groot is dat onze lening aan ETO terugbetaald kan worden.

De totale kosten voor de lange termijn zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Eenmalige kosten		**Structurele kosten**	
Aflossing lening BNG	-	Subsidie / tekort / aanbesteding*	€ 236.900**
Kwijtschelding lening	-	Extra kapitaallasten*	€ 99.500
Vergoeding beëindiging opstalrecht*	€ 1.800.000	Personeelslasten*	€ 116.900
Eenmalige afschrijving	-	Vrijval kapitaallasten	-
Totaal eenmalig	**€ 1.800.000**	**Totaal structureel**	**€ 453.300**

* Schatting
**Het jaarlijkse exploitatietekort van € 236.900 is als volgt berekend:

€ 561.195	het door Kayoot geschatte exploitatietekort
-/- € 175.000	onderhoudskosten die voor rekening van de gemeente komen
-/- € 142.834	jaarlijkse afschrijvingslasten van het clubgebouw
-/- € 32.500	wegvallende rentelasten BNG leningen
+ € 5.000	gederfde huurinkomsten van KNBSB
+ € 21.000	kostenverhogende btw (niet gesubsidieerd door BOSA)
€ 236.900	Totaal exploitatietekort (afgerond)

Risico's
De belangrijkste risico's bij dit scenario zijn:

- We kunnen de huur- en opstalovereenkomst alleen tussentijds beëindigen met medewerking van ETO. Eenzijdige opzegging van deze overeenkomsten door de gemeente is alleen mogelijk in geval van faillissement, bij huurachterstand van een jaar, indien de BNG ons aanspreekt op onze garantstelling en op grond van algemeen belang (indien de bestemming van het complex wordt gewijzigd). Bij opzegging om de laatste reden dient de gemeente bovendien een vergoeding aan ETO te betalen die gebaseerd is op de onteigeningswaarde. Daar komt, naast de marktwaarde van de opstallen, de extra financieringsschade van ETO bij (hogere rentelasten et cetera) om de opstallen op een

andere locatie opnieuw te realiseren. Door deze extra schade kan de vergoeding die de gemeente moet betalen een stuk hoger uitvallen dan de marktwaarde.
- Het exploiteren van een sportcomplex is geen kerntaak van de gemeente.
- Voor de vergoeding voor de opstallen is de taxatiewaarde van € 1,8 miljoen de belangrijkste indicatie. KPMG merkt op dat bij de huidige exploitatie leidt een waardering op basis van een andere methodiek (inkomstenbenadering in plaats van kostprijsbenadering) hoogstwaarschijnlijk tot een substantieel lagere waarde leidt. ETO neemt mogelijk geen genoegen met een vergoeding van € 1,8 miljoen.
- Waarschijnlijk is ook in dit scenario sprake van een exploitatietekort, vergelijkbaar met het tekort in scenario 1. Het is niet de verwachting dat door een overname door de gemeente de omzet direct zal toenemen.
- Om het complex te exploiteren en beheren is waarschijnlijk aanvullend personeel nodig. KPMG geeft aan dat onduidelijk wat de exacte basis van Kayoot is voor de kosteninschatting, dit bedrag kan derhalve hoger of lager uitvallen.
- De Pioniers zal mogelijk gecompenseerd willen worden voor het renteverlies door het beëindigen van haar lening aan ETO.

Scenario 3: een professionele organisatie beheert en exploiteert het complex
Ook in dit scenario neemt de gemeente de opstallen over van ETO door beëindiging van het recht van opstal. Daarmee wordt de gemeente de eigenaar van zowel de opstallen als de gronden. Na aanbesteding gaat een professionele organisatie het complex exploiteren en beheren. De extra kosten zullen hoger zijn dan in scenario 2 vanwege de hogere personeelslasten. Kayoot heeft berekend dat het jaarlijks tekort bij een professionele organisatie € 285.871 zal bedragen. Hierbij is al rekening gehouden met het feit dat de onderhoudslasten van de velden voor onze rekening komen. Er zitten geen afschrijvings- en rentelasten in de berekening van dit tekort: er wordt van uitgegaan dat de opstallen geen eigendom van de nieuwe exploitant worden. Ook hier wordt, net als in scenario 2, de vergoeding voor de opstallen afgestemd op wat nodig is voor de afwikkeling van de balans van ETO. ETO geeft in haar reactie aan dat de echte onderhoudskosten hoger liggen dan het bedrag van € 40.000 dat eerder is genoemd en dat is overgenomen door Kayoot en KPMG. Deze kosten liggen inderdaad hoger, namelijk op € 198.500. Anders dan ETO veronderstelt hebben deze hogere onderhoudskosten geen gevolgen voor de hoogte van de kostprijsdekkende huur. Die kosten zien namelijk op het onderhoud van de velden dat de gemeente als eigenaar van de velden laat uitvoeren.

Voorwaarden
- De huurovereenkomst en opstalovereenkomst met ETO worden beëindigd met wederzijdse instemming en ETO ontvangt een vergoeding voor de opstallen. Wij ramen de hoogte van deze vergoeding op de taxatiewaarde van € 1,8 miljoen (dit is dezelfde situatie als scenario 2). ETO neemt mogelijk geen genoegen met een vergoeding van € 1,8 miljoen.
- De vergoeding voor de opstallen wordt afgeschreven over de resterende levensduur (33 jaar). Dit leidt, met een rekenrente van 2,5%, tot jaarlijkse kapitaallasten van € 99.500. Met deze kapitaallasten is in onze begroting geen rekening gehouden.
- De gemeente verhuurt de opstallen aan de nieuwe exploitant. Hiervoor zal een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht worden, waarbij rekening gehouden moet worden met de vergoeding voor de opstallen van € 1,8 miljoen en met de boekwaarde van de activa die wij zelf al in de boeken hebben staan. Wij schatten de kostprijsdekkende huur op € 263.000 (zie de financiële uitwerking hieronder).
- Er is een directe link tussen de huur en de verwachte jaarlijkse exploitatiesubsidie. Hogere huurlasten zullen door een exploitant worden meegewogen in de inschrijving bij een aanbestedingsprocedure.
- Wij optimaliseren daar waar mogelijk en gewenst de gebruiksmogelijkheden (contractueel, planologisch), waardoor de verdiencapaciteit van het complex mogelijk groter wordt.

Financieel
Ook in dit scenario zal er een exploitatiebijdrage gedaan moeten worden. De extra kosten zullen hoger zijn dan in scenario 1 vanwege de hogere personeelslasten. Kayoot heeft berekend dat het tekort bij een commerciële organisatie € 285.871 zal bedragen. Hierbij is al rekening

gehouden met het feit dat de onderhoudslasten voor rekening van de gemeente komen. Er zitten geen afschrijvings- en rentelasten in de berekening van dit tekort: er wordt vanuit gegaan dat de opstallen geen eigendom van de nieuwe exploitant worden. De gemeente neemt de opstallen over, ETO kan met de opbrengst van de opstallen hun balans afwikkelen zoals in scenario 2. Het tekort houdt nog geen rekening met een winstmarge die een commerciële organisatie zal willen bedingen.

Kostprijsdekkende huur

De gemeente neemt de opstallen over en verhuurt deze vervolgens aan de nieuwe exploitant. Hiervoor zal een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht worden, waarbij rekening gehouden moet worden met de aanschafwaarde van € 1,8 miljoen, maar ook met de boekwaarde van de activa die wij zelf al in de boeken hebben staan. De gemeente heeft in 2015 een bijdrage aan het gebouw en de installaties geactiveerd van totaal € 4,0 miljoen. De boekwaarde daarvan bedraagt eind 2020 € 3,3 miljoen. Jaarlijks is er € 233.000 opgenomen in onze begroting voor de bijbehorende kapitaallasten (rente en afschrijvingen).
De kostprijsdekkende huur zal hierdoor uitkomen op ongeveer € 263.000 en moet opgeteld worden bij het door Kayoot berekende tekort. Deze kostprijsdekkende huur dient ter dekking van de overnamesom van € 1,8 miljoen. In totaal zal het exploitatietekort daardoor € 548.871 bedragen, dat zal de prijs zijn om de exploitatie van het complex bij een marktpartij onder te brengen. Dit is een inschatting, de exploitatie zal moeten worden aanbesteed. Een aanbesteding brengt onzekerheid met zich mee, het kan zijn dat een commerciële exploitant voor een hoger bedrag in gaat schrijven. Er is bijvoorbeeld nog geen rekening gehouden met een winstmarge die een commerciële exploitant in zijn aanbesteding op zal nemen. Een voordeel is dat er een bedrag van € 233.000 reeds in onze begroting is opgenomen ter dekking van de investering die bij ons in de boeken staat.

Conclusie

Bij een aanbesteding van de exploitatie wordt rekening gehouden met een aanbestedingsprijs vanaf € 548.871. Dit is € 355.971 meer dan waar rekening mee is gehouden in onze begroting. De kans dat het bedrag uiteindelijk hoger uit zal vallen is groot, aangezien hier nog geen winstmarge voor de onderneming in meegenomen is. Ook in dit scenario is, net als in scenario 3, de kans groot dat onze lening van € 195.000 door ETO terugbetaald kan worden.

De totale kosten voor de lange termijn zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Eenmalige kosten		**Structurele kosten**	
Aflossing lening BNG	-	Subsidie / tekort / aanbesteding**	€ 548.900
Kwijtschelding lening	-	Extra kapitaallasten*	
Vergoeding beëindiging opstalrecht*	€ 1.800.000	Personeelslasten*	
Eenmalige afschrijving	-	Vrijval kapitaallasten	-€ 233.000
Totaal eenmalig	**€ 1.800.000**	**Totaal structureel**	**€ 315.900**

* Schatting

** De structurele kosten van € 548.900 (afgerond) bestaan uit het door Kayoot berekende tekort van € 285.871 en de vergoeding aan de exploitant voor de kostprijsdekkende huur van € 263.000.

Risico's

De belangrijkste risico's bij dit scenario zijn:

- We kunnen de huur- en opstalovereenkomst alleen tussentijds beëindigen met medewerking van ETO. Eenzijdige opzegging van deze overeenkomsten door de gemeente is alleen mogelijk in geval van faillissement, bij huurachterstand van een jaar, indien de BNG ons aanspreekt op onze garantstelling en op grond van algemeen belang (indien de bestemming van het complex wordt gewijzigd). Bij opzegging om de laatste reden dient de gemeente bovendien een vergoeding aan ETO te betalen die gebaseerd is op de onteigeningswaarde. Daar komt, naast de marktwaarde van de opstallen, de extra

financieringsschade van ETO bij (hogere rentelasten et cetera) om de opstallen op een andere locatie opnieuw te realiseren. Door deze extra schade kan de vergoeding die de gemeente moet betalen een stuk hoger uitvallen dan de marktwaarde.
- Voor de vergoeding voor de opstallen is de taxatiewaarde van € 1,8 miljoen de belangrijkste indicatie. KPMG merkt op dat bij de huidige exploitatie een waardering op basis van een andere methodiek (inkomstenbenadering in plaats van kostprijsbenadering) hoogstwaarschijnlijk tot een substantieel lagere waarde leidt.
- De groep van mogelijke exploitanten is beperkt, het is onzeker of externe partijen het complex willen exploiteren en het is mogelijk dat een professionele exploitant voor een ander bedrag inschrijft dan wij voor ogen hebben, waardoor de exploitatie duurder uitvalt voor de gemeente.
- Bij onze inschatting van onze bijdrage aan de exploitant is nog geen rekening gehouden met de winstmarge die een externe exploitant zal willen behalen. Het is derhalve mogelijk dat de door de gemeente te betalen bijdrage hoger zal worden.
- Waarschijnlijk is ook in dit scenario sprake van een exploitatietekort, minimaal vergelijkbaar maar waarschijnlijk hoger dan het tekort in scenario 1.
- Het is onzeker in hoeverre de exploitant extra inkomsten kan genereren en de verdiencapaciteit van het complex kan verbeteren.
- De Pioniers moet mogelijk gecompenseerd worden voor het renteverlies door het beëindigen van haar lening aan ETO.

Scenario 4: faillissement en liquidatie van ETO
In dit scenario kiest de gemeente ervoor de subsidie aan ETO stop te zetten. Dit heeft tot gevolg dat ETO haar schulden niet meer kan voldoen en dat faillissement zal moeten worden aangevraagd. Inherent aan de afwikkeling van het faillissement door een curator is dat ETO ophoudt met bestaan. Dit heeft tot gevolg dat de beoefening van de honk- en softbalsport op het complex hoogstwaarschijnlijk moet worden beëindigd vanwege het ontbreken van een clubgebouw met kleedkamers. Dat zou volgens ETO betekenen dat de Pioniers per direct de licenties van de KNBSB verliest voor de hoogst spelende teams. ETO vindt dit scenario onwenselijk omdat de Pioniers dan volgens ETO hoogstwaarschijnlijk ook failliet gaat, er sprake is van kapitaalvernietiging en dit in strijd is met het gemeentelijke sportbeleid. Een sportvereniging wordt dan volgens ETO de dupe van de beslissing van de gemeente om een MLB-waardig stadion te bouwen.

Bij faillissement zal ETO niet in staat zijn haar verplichtingen jegens de BNG na te komen. De BNG zal derhalve de gemeente aanspreken op de borgtocht van € 1 miljoen én gemiste rente-inkomsten en kosten. Dit bedrag kan oplopen tot momenteel circa € 1,3 miljoen (vanwege de resterende looptijd van leningen tot 2024 en 2034).

Op het moment dat ETO failliet gaat, zijn er juridisch drie mogelijkheden met betrekking tot de huurovereenkomst en het recht van opstal.

1. De gemeente heeft bij faillissement van ETO het recht om de huurovereenkomst te beëindigen. Door het beëindigen van de huurovereenkomst eindigt het recht van opstal automatisch. Het recht van opstal is afhankelijk gemaakt van de huurovereenkomst en kan om die reden zonder de huurovereenkomst niet bestaan. Wel heeft de gemeente de verplichting om bij beëindiging van het recht van opstal een vergoeding voor de opstallen te betalen aan de curator voor zover de opstallen bekostigd zijn door ETO. De vergoeding kunnen wij waarschijnlijk verrekenen met borgtochtverplichtingen jegens de BNG, leningen van ETO bij de gemeente die gerelateerd zijn aan de huurovereenkomst of het recht van opstal en verstrekte subsidies.

2. De curator kan de huurovereenkomst opzeggen. Hij zal dat niet snel willen doen omdat daarmee artikel 19 van de opstalovereenkomst van toepassing wordt en dus de aanspraak op de vergoeding vervalt. Vroeg of laat zal de curator van het opstalrecht af moeten (al is het maar vanwege lopende kosten). Denkbaar is dat hij op termijn alsnog zelf opzegt. Vraag is wel of dit een aantrekkelijk scenario is. Het kan lang duren, en het is onzeker hoe de dingen zich in die periode ontwikkelen.

3. De gemeente laat (net als de curator) de huurovereenkomst en het afhankelijke recht van opstal doorlopen en maakt gebruik van haar hypotheekrecht om het recht van opstal te verkopen aan een derde. Alsof er geen sprake is van een faillissement kan de gemeente als hypotheekhouder, onder wettelijke voorschriften, het aan de gemeente verhypothekeerde recht van opstal (feitelijk het clubgebouw) verkopen. De opbrengst van die verkoop komt dan toe aan de gemeente. Het is lastig in te schatten hoeveel die opbrengst zal zijn, maar het is zeer waarschijnlijk dat de opbrengst veel lager zal liggen dan de taxatiewaarde van € 1,8 miljoen. Er zullen nauwelijks kopers voor te vinden zijn. Het clubgebouw is een incourant gebouw, waarvoor tevens een gebruiksrecht van de gemeente benodigd is en de bestemming van het complex (sport en deels recreatie) vooralsnog alleen sport en in beperkte mate evenementen toelaat. De opbrengsten uit de verkoop kan de gemeente gebruiken om de aan de BNG gegeven garantstelling te dekken. Na verkoop zal de gemeente met deze derde een nieuwe huurovereenkomst en overeenkomst van opstal aangaan. De opbrengsten uit de verkoop kan de gemeente gebruiken om de aan de BNG gegeven garantstelling te dekken. Het risico bestaat echter dat de curator ergens in deze periode toch de huur opzegt.

In geval van faillissement zal ETO ook niet in staat zijn haar lening bij de Pioniers af te lossen. Voor de Pioniers heeft dit een groot financieel nadeel en mogelijk zelfs faillissement tot gevolg.

Voorwaarde

- Faillissement moet door ETO zelf worden aangevraagd dan wel door onze gemeente of een andere schuldeiser. Voorwaarden daarvoor zijn dat ETO twee of meer schulden heeft waarvan er een opeisbaar is, er twee of meer schuldeisers zijn en ETO is gestopt met betalen. Aanvraag van faillissement door de gemeente is dus pas mogelijk als wij geen subsidie meer verstrekken aan ETO en er tevens een schuld van een andere schuldeiser niet meer betaald kan worden.

Financieel

Indien een faillissement wordt uitgesproken, zal een curator hiervan de afwikkeling op zich nemen. Dit brengt kosten en onzekerheid met zich mee, de controle van het proces wordt hiermee deels uit handen gegeven. In geval van faillissement zal de door de gemeente afgegeven garantstelling voor de twee leningen bij de BNG worden ingeroepen. De BNG zal de directe aflossing van € 1 miljoen eisen, waarbij tevens de misgelopen rente in rekening gebracht zal worden. Dit bij elkaar (rente + aflossing) is een bedrag van ruim € 1,3 miljoen.

Voor de terugbetaling van de renteloze lening van € 195.000 zijn geen zekerheden verworven, het is in geval van faillissement onzeker of deze uit de failliete boedel terugbetaald kan worden. Dat geldt ook voor de lening die de Pioniers aan ETO heeft verstrekt. Wij zijn hierbij geen partij, maar de Pioniers kan in dit scenario nadeel ondervinden.

In geval van faillissement is sprake van enorme kapitaalvernietiging. De kosten van het project verplaatsing honkbalstadion complex bedroegen destijds € 12.348.000 en dat is nog exclusief de kosten die ETO voor haar rekening heeft genomen.

<u>Conclusie</u>

Aan een faillissement kleven onzekerheden en risico's. Financieel kan het gunstig uitpakken Dit leidt tot een incidenteel nadeel van € 3,3 miljoen. Structureel vallen echter wel de bijbehorende kapitaallasten ter grootte van € 233.000 weg, wat een voordeel in onze begroting oplevert.

De totale kosten voor de lange termijn zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Eenmalige kosten		**Structurele kosten**	
Aflossing lening BNG	€ 1.313.000	Subsidie / tekort / aanbesteding*	
Kwijtschelding lening	€ 195.000	Extra kapitaallasten*	
Vergoeding beëindiging opstalrecht*	PM	Personeelslasten*	
Eenmalige afschrijving	€ 3.300.000	Vrijval kapitaallasten	- 233.000
Totaal eenmalig	**€ 4.808.000**	**Totaal structureel**	**€ - 233.000**

* Schatting

Risico's
De belangrijkste risico's bij dit scenario zijn:

- hoogstwaarschijnlijk kan de Pioniers geen gebruik meer maken van de velden vanwege het ontbreken van een clubgebouw en kleedkamers. Daarmee komt het voortbestaan van de Pioniers in gevaar.
- De Pioniers heeft een financieel nadeel omdat zij haar lening aan ETO niet meer terugbetaald krijgt.
- Een door de rechtbank aangewezen curator zal de afwikkeling van het faillissement op zich nemen. Dit brengt kosten en onzekerheid met zich mee, de controle op het proces wordt hiermee deels uit handen gegeven.
- Het is de vraag of er gegadigden zijn voor het clubgebouw, gelet op het noodzakelijke gebruiksrecht van de grond (opstalrecht) en de huidige bestemming van het complex, en zo ja, welke prijs er betaald zal worden.
- Aflossing van de leningen van ETO uit hoofde van onze garantstelling kost ongeveer € 1,3 miljoen inclusief nog resterende renteverplichtingen. Het is onzeker of en in hoeverre wij deze kosten kunnen dekken met de opbrengsten van de opstallen.
- Voor de terugbetaling van de renteloze lening van € 195.000 zijn geen zekerheden verworven, het is in geval van faillissement hoogst onzeker of deze uit de failliete boedel terugbetaald kan worden.

Mogelijkheden na faillissement
Mogelijkheden na faillissement zijn:

- we proberen het complex zonder sportbestemming door te verkopen aan derden;
- het complex wordt door verbouw geschikt gemaakt voor andere bestemmingen;
- sloop en herbouw;
- aanleg kleiner clubgebouw en behoud honk- en softbal op de locatie.

Alternatief scenario bij faillissement van ETO
Er is nog een alternatief scenario denkbaar in geval van faillissement en liquidatie van ETO, namelijk een doorstart, waarbij het honk- en softbal behouden blijft op het complex. In deze variant koopt een rechtspersoon het recht van opstal (feitelijk het clubgebouw). De opbrengst van de verkoop (die op grond van het hypotheekrecht aan de gemeente toekomt, of doordat het recht van opstal tenietgaat en het clubgebouw weer ons eigendom wordt, al dan niet na het betalen van een vergoeding) gebruikt de gemeente voor de garantstelling bij de BNG, de restschuld bij BNG wordt eveneens voldaan en de lening van de gemeente aan ETO boekt de gemeente af.

De haalbaarheid en de financiële gevolgen (de opbrengst van de doorverkoop) van dit doorstartscenario zijn in hoge mate afhankelijk van de manier waarop de opstallen te gelde worden gemaakt. Hierbij zijn drie mogelijkheden:

1. De gemeente zegt de huurovereenkomst op. Er moet dan een vergoeding voor de opstallen worden betaald aan de curator voor zover deze bekostigd zijn door ETO. Het risico bestaat dat hier langdurig met een curator over wordt gediscussieerd.
2. De curator zegt de huurovereenkomst op. De opstallen komen dan zonder vergoeding in eigendom van de gemeente.

3. Noch de gemeente, noch de curator zegt de huurovereenkomst op. De hypotheek van de gemeente kan dan worden uitgewonnen. Een derde of de gemeente zelf koopt dan het recht van opstal na openbare verkoop.

Bij alle drie de genoemde scenario's is de hoogte van de doorverkoopprijs aan een doorstarter verschillend en moeilijk in te schatten. Het is de hoogte van de doorverkoopprijs die in hoge mate bepalend is voor een sluitende exploitatie van een doorstarter.
Het is denkbaar dat een doorstartscenario voor de langere termijn (tot en met 2034) goedkoper is dan de overige vier scenario's. Dit heeft tevens als voordeel dat de Pioniers het complex kan blijven gebruiken. Wij hebben dit alternatieve scenario echter niet verder uitgewerkt, omdat we daarvoor afhankelijk zijn van derden, met veel onzekerheden te maken hebben, in faillissement niet volledig zelfstandig kunnen sturen en rekening moeten houden met het mislukken van een doorstart, met als gevolg alsnog het einde van honk- en softbal op het complex.

2. Visie ETO

Op 23 april 2020 heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met ETO en zijn de opmerkingen van ETO bij het concept-raadsvoorstel (bijlage 6) doorgenomen. Op 30 april 2020 hebben wij onze reactie op de opmerkingen van ETO naar ETO gezonden. De reactie van ETO is in diverse onderdelen van dit raadsvoorstel en bijlage 3 bij dit raadsvoorstel verwerkt. Op 4 mei 2020 heeft ETO gesproken met de portefeuillehouder Sport over het concept-raadsvoorstel. Op 6 mei 2020 heeft ETO nog een aantal tekstuele suggesties meegegeven. Op 20 mei 2020 is een aangepaste versie van het raadsvoorstel naar ETO gezonden.

ETO heeft haar voorkeur uitgesproken voor scenario 1, waarbij ETO het complex blijft beheren en exploiteren met subsidie van de gemeente. ETO vindt scenario 4 (faillissement en liquidatie ETO) onwenselijk, omdat dat volgens ETO hoogstwaarschijnlijk leidt tot het faillissement van de Pioniers. Indien de raad kiest voor scenario 1, dan geeft ETO de voorkeur aan versterking van het bestuur voordat eventueel een raad van toezicht wordt ingesteld. De bestuursleden van ETO, die hun taken zonder onkostenvergoeding vervullen, wijzen op de mogelijke discrepantie die zou kunnen optreden indien de gemeente (net zoals in 2015) zou overgaan tot beloning van de door haar aangedragen bestuursleden. De huidige bestuursleden zijn bereid om hun taken over te dragen als een nieuw bestuur beter zou zijn voor de exploitatie van het complex.

Met betrekking tot de scenario's 2 en 3 geeft ETO aan de juistheid te betwijfelen van het taxatierapport en met name de berekening van de vergoeding van € 1,8 miljoen voor de opstallen, die ETO veel te mager vindt in relatie tot de bouwkosten van de opstallen en de installaties.

Met betrekking tot het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden van het complex geeft ETO aan dat wel gezocht is naar meer gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als evenemententerrein of openluchttheater, maar dat het complex alleen geschikt is voor honk- en softbalactiviteiten en niet voor evenementen. ETO acht dubbelgebruik van het clubgebouw en velden tijdens het seizoen onrealistisch, omdat het complex te klein is om andere clubs te huisvesten.

ETO ziet geen mogelijkheden voor ander gebruik door technische aanpassingen van het complex. ETO geeft aan dat het complex en terrein niet geschikt zijn voor kinderopvang en dat er bovendien al veel kinderopvangorganisaties actief zijn in de omgeving. ETO geeft voorts aan dat in eventueel aan te leggen kantoorruimten geen daglichtinval mogelijk is. ETO heeft over deze mogelijkheid zelf al contact gehad met maatschappelijke organisaties, maar dat is om genoemde reden op niets uitgelopen.

Met betrekking tot de aanpassing van de diverse overeenkomsten (wegnemen beperkingen) ziet ETO de meeste kansen in verhuur voor maatschappelijke activiteiten.

ETO zou graag van de gemeente steun willen ontvangen, in de vorm van een bankgarantie, voor de realisatie van een eigen hal van 32x34 meter, waarin naast de wintertraining van de Pioniers en andere verenigingen in de omgeving, ook het tekort aan ruimten voor sportbeoefening bij onder andere het CIOS en het Haarlemmermeer Lyceum Zuidrand kunnen worden opgevangen.

Anders dan Kayoot en KPMG is ETO van mening dat er wel degelijk een positieve business case mogelijk is. Daarnaast ziet ETO wel mogelijkheden voor ander gebruik van het complex in de periode medio oktober tot medio maart, wanneer er een substantieel tekort is aan overdekte speelruimte voor bijvoorbeeld zaalhockey en zaalvoetbal door de exploitatie van gehuurde, tijdelijke (blaas)hallen die op de grasstroken op het complex kunnen worden geplaatst.
Naast de inkomsten uit de exploitatie van de hallen, ziet ETO ook grote mogelijkheden voor inkomsten uit de horeca-activiteiten, die sinds 1 januari jl. door ETO voor eigen rekening en risico in samenwerking met de Pioniers worden uitgevoerd. Overigens gaat ETO ervan uit dat gebruik van een blaashal op het complex voor de komende zaalhockeycompetitie niet of nauwelijks realiseerbaar is. Deze optie biedt volgens ETO het meeste perspectief op een betere exploitatie.

ETO acht het wel realistisch om de sportclubs en sportvelden die nu tussen woonhuizen zijn gesitueerd, te verplaatsen naar de rand van PARK21 in de buurt van het complex en het Sportcomplex Koning Willem Alexander (SKWA). Daarmee wordt volgens ETO de kans van “kruisbestuiving” groter. ETO ziet geen mogelijkheden voor ander gebruik door technische aanpassingen van het complex, anders dan hierboven al beschreven. Indien wordt gekozen voor het afstoten van het hoofdveld geeft ETO aan dat dat leidt tot een enorme kapitaalvernietiging omdat het clubgebouw verbouwd of gesloopt zou moeten worden en de lichtmasten (die meer dan € 750.000 hebben gekost) nutteloos worden. ETO acht breedtesport en topsport onlosmakelijk met elkaar verbonden. Thans spelen de eerste twee senioren honkbalteams, de eerste dames- en herensoftbalteams en de eerste jeugdteams van de Pioniers in hun leeftijdsklassen in de hoogste klassen. Al het werk dat er, meer dan vijf decennia lang, door deze vereniging is ingestoken wordt dan volgens ETO tenietgedaan. Bovendien zijn er dan geen grote internationale honkbalevenementen meer mogelijk. Dit alles is volgens ETO in strijd met het (top)sportbeleid van de gemeente. Bovendien heeft deze keuze volgens ETO geen enkele invloed op de exploitatiekosten, maar wel op de inkomsten, zoals de horecaomzet, en worden de tekorten door het te verwachten ledenverloop alleen maar groter.

NOTITIE

Aan	:	Mevrouw mr. M.H.J. van Slooten-Benders
Van	:	J.C. Binnerts en M.J.H. ten Kate
Dossiernaam	:	Gemeente Haarlemmermeer / Advies bijdrage ETO
Onze ref.	:	D102000
Datum	:	10 april 2020

STAATSSTEUN

Introductie

1. In het concept document van de gemeente zijn vier scenario's voor de toekomst van Stichting ETO uitgewerkt. Een toets aan staatssteunregels is aan de orde in scenario 1, dat voorziet in voortzetting van beheer en exploitatie door Stichting ETO. In de andere drie scenario's speelt deze toets geen rol.

2. Scenario 1 voorziet in een aanvullend pakket, bestaande uit
   - een verhoging van de jaarlijkse exploitatiebijdrage (steuncomponent 1)
   - een eenmalige subsidie van 560 k ter aflossing van de lening bij BNG (steuncomponent 2A)-
     of
     een renteloze lening (steuncomponent 2B- 1), die wordt afgelost met een extra verhoging van de jaarlijkse exploitatiebijdrage (steuncomponent 2B-2).

3. In 2017 is in een eerdere analyse door de gemeente vastgesteld dat er twee alternatieve redeneringen zijn, op grond waarvan verdedigbaar is dat de huidige exploitatiesubsidie niet leidt tot ongeoorloofde staatsteun, maar ook dat aan beide redeneringen wel risico's kleven.

Geen beïnvloeding interstatelijk handelsverkeer

4. De eerste redenering is gebaseerd op de aanname dat steun aan Stichting ETO als exploitant van het honkbalcomplex géén invloed kan hebben op het interstatelijk handelsverkeer en daarom niet is aan te merken als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU). Deze redenering vindt steun in onderstaande passage uit de Mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip „staatssteun" in de zin van artikel 107, lid 1, VwEU (2016/C 262/01), p. 43, paragraaf 197:

   "*Ook al is het niet mogelijk om algemene categorieën maatregelen te bepalen die doorgaans aan deze criteria voldoen, toch bevatten eerdere besluiten voorbeelden van situaties waarin de Commissie, in het licht van de specifieke omstandigheden, tot de bevinding kwam dat overheidssteun het handelsverkeer tussen de lidstaten niet ongunstig kon beïnvloeden. Een aantal voorbeelden zijn:*

   a) sport- en recreatievoorzieningen die een overwegend lokaal publiek bedienen en waarvan niet te verwachten valt dat zij klanten of investeringen uit andere lidstaten zullen aantrekken;
   b) …"

Indertijd is dus aangenomen dat verdedigd kan worden dat het complex overwegend een lokaal publiek bedient. Dat lijkt nog steeds het geval. Het argument dat geen sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1 VwEU lijkt dus ook te hanteren bij het aanvullend steunpakket. Maar indien Stichting ETO het complex ook meer structureel zou gaan gebruiken (verhuren) als evenementenlocatie, wordt minder aannemelijk dat nog steeds gesproken kan worden van een overwegend lokaal publiek. De markt van de evenementenorganisaties wordt betreden en in die zin zou dan dus mogelijk niet langer van een lokaal publiek kunnen worden gesproken. Dan zou het risico toenemen dat de steun ook als staatsteun in de zin van het VwEU moet worden beschouwd. Maar zo'n intensief gebruik als evenementenlocatie lijkt mede door de planologische beperkingen nog niet direct aan de orde.

Beroep Algemene Groepsvrijstellingverordening

5. De tweede redenering nam als uitgangspunt dat de steun mogelijk wel het interstatelijk handelsverkeer zou kunnen beïnvloeden en er dus weldegelijk sprake van staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1 VwEU. De tweede redenering was erop gebaseerd dat de huidige exploitatiesteun past binnen de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGV).

6. Verhoging daarvan met steuncomponent 1 leidt niet perse tot een andere oordeel, maar er zou nog wel gecheckt moeten worden of daarmee de maximaal toegestane steunintensiteit niet wordt overschreden. Deze maximaal toegelaten steunintensiteit kan naar keuze op 2 alternatieve manieren worden bepaald:

   - Door de in aanmerking komende kosten te bepalen ("…de exploitatiekosten van de met de infrastructuur geboden dienstverlening. Die exploitatiekosten omvatten kosten zoals personeelskosten, kosten voor materialen, uitbestede diensten, communicatie, energie, onderhoud, huur, administratie, doch niet afschrijvingslasten en financieringskosten indien deze zijn gedekt door investeringssteun") en daarvan 80% te nemen, als de steun minder dan 2 miljoen bedraagt
   - Of door op basis van redelijke prognoses of via een verantwoording achteraf en een terugvorderingsmechanisme de werkelijke exploitatietekorten over een bepaalde periode te bepalen en die volledig te suppleren.

7. Steuncomponent 2A kan echter niet gelden als exploitatiesteun in de zin van de AGV. Evenmin kan dit worden beschouwd als investeringsteun in de zin van die verordening, nu met de bijdrage geen investering wordt gedaan, maar een schuld wordt afgelost.
   Steuncomponenten 2B-1 en 2B-2 in onderling verband leiden tot een zelfde conclusie.

   Steuncomponent 2 kan dus niet worden geregulariseerd via de AGV en is dus alleen toegestaan, als de eerste redenering stand houdt.

8. De tweede redenering nam bovendien als uitgangspunt dat Stichting ETO niet aangemerkt hoeft te worden als een onderneming in moeilijkheden. De vraag is of dat nog wel juist is, in het licht van het feit dat Stichting ETO per 1 juli 2020 een termijn op de eerste lening aan BNG moet aflossen, maar nu reeds vaststaat dat zij daartoe geen middelen heeft.

   Conclusie

9. Samengevat: wij achten het in scenario 1 op dit moment onverminderd verdedigbaar dat geen sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107 VwEU. Moet echter worden aangenomen dat

dit wel het geval is, dan kan steuncomponent 2 niet met een beroep op de Algemene Groepsvrijstellingsverordening geregulariseerd worden.

10. Een zekere mate van risicobeperking kan plaatsvinden door ervoor te kiezen om steuncomponent 2A, te verlenen in een jaar dat er nog geen veranderd gebruik als evenementenlocatie aan de orde is. De kans dat er geen staatssteun in de zin van het VwEU wordt aangenomen is dan maximaal. Indien op enig later moment na een bestemmingswijziging structureel gebruik als evenementenlocatie alsnog aan de orde komt en om die reden een mogelijke beïnvloeding van het interstatelijk handelsverkeer wordt aangenomen, kan de staatssteun die dan aan de orde zou zijn beperkt blijven tot steuncomponent 1 (de jaarlijkse exploitatiesubsidie), die met toepassing van de AGV gecontinueerd zou kunnen worden. In deze subsidiaire redenering is dan wel de veronderstelling dat Stichting ETO ook op dat moment niet is aan te merken valt als "onderneming in moeilijkheden", maar omdat haar positie sterk verbeterd zal zijn als gevolg van de aflossing van de eerste lening (steuncomponent 2A), is de kans daarop beperkter dan wanneer dat nu zou moeten worden bekeken.

CORPORATE GOVERNANCE

Introductie

11. In het concept document van de gemeente waarin de vier scenario's voor de toekomst van Stichting ETO zijn uitgewerkt, wordt in een aparte paragraaf ingegaan op de governance van de stichting, ook in het licht van de verwevenheden met vereniging Hoofddorp Pioniers en Stichting Topsport Hoofddorp. Ook in de rapportages van Kayoot en KPMG wordt aandacht besteed aan de governance. Wij hebben naar aanleiding daarvan de volgende opmerkingen.

Rechtsvorm

12. In de concept rapportage van Kayoot wordt ingegaan op de mogelijkheid Stichting ETO om te vormen tot een besloten vennootschap. Wij wijzen erop dat dit een ingrijpend en complex traject is. Voor een omzetting is bijvoorbeeld een rechterlijke machtiging vereist. Daarnaast onderschrijven wij veel van de door Kayoot genoemde voordelen van een besloten vennootschap niet. Een stichting kan evengoed commerciële activiteiten ontplooien. Net als KPMG denken wij daarom dat het niet zinvol is op dit moment de rechtsvorm onderdeel van de discussie te maken.

Interne governance stichting ETO

13. Ten aanzien van de interne governance structuur van Stichting ETO hebben wij de volgende opmerkingen:
    - **Raad van commissarissen**: het hebben van een onafhankelijke raad van commissarissen wordt algemeen gezien als een belangrijke voorwaarde voor "good governance". Stichting ETO kent geen raad van commissarissen. Dat betekent dat intern toezicht op het bestuur ontbreekt. Vanuit dat perspectief geven wij in overweging een (onafhankelijke) raad van commissarissen te installeren. Aan de andere kant begrijpen wij uit de toegestuurde stukken dat het uiterst moeizaam is om geschikte bestuursleden voor de stichting te vinden. Voor een raad van commissarissen zal dit waarschijnlijk niet anders zijn. Het is dus de vraag of deze versterking van de governance ook realistisch is.

- **Samenstelling bestuur**: de huidige statuten bepalen dat minimaal 51% van de bestuursleden bestaat uit personen die geen lid zijn van de vereniging Hoofddorp Pioniers. Voor voormalige leden of bestuurders van de vereniging, (voormalige) bestuurders van Stichting Topsport Hoofddorp, of personen die anderszins niet helemaal onafhankelijk zijn, geldt deze regeling dus niet. Wij adviseren om de criteria voor onafhankelijkheid breder te treken. De onafhankelijkheidscriteria voor commissarissen zoals opgenomen in de corporate governance code voor beursvennootschappen zou hiervoor een goed uitgangspunt kunnen zijn. Daarnaast kan worden overwogen om de grens van 51% te verhogen naar 100%. Dat veronderstelt wel dat er op basis van deze strengere criteria voldoende bestuurders kunnen worden geworven.
- **Benoeming bestuurders**: op grond van de huidige statuten worden bestuurders benoemd (en geschorst) door het bestuur (coöptatie). Een coöptatie systeem draagt niet bij aan goed ondernemingsbestuur. Als een raad van commissarissen wordt geïnstalleerd zou de bevoegdheid tot benoeming bij de raad van commissarissen kunnen worden neergelegd. Als er geen raad van commissarissen wordt geïnstalleerd valt te overwegen deze bevoegdheid bij een derde partij neer te leggen (bijvoorbeeld de gemeente).
- **Tegenstrijdig belang regeling**: de statuten kennen geen tegenstrijdig belang regeling (een regeling voor besluiten van het bestuur waarbij een of meer bestuurders een persoonlijk (tegenstrijdig) belang hebben). Wij adviseren deze wel op te laten nemen, en wat betreft de inhoud van de regeling aan te sluiten bij de regeling voor stichtingen zoals opgenomen het Wetsvoorstel Bestuur en Toezicht Rechtspersonen.
- **Corporate governance code**: in het scenariodocument wordt de suggestie gedaan om voor te schrijven dat het bestuur van de stichting zich houdt aan een governance code. In onze ogen zou de Code Goed Sportbestuur dan het meest in aanmerking komen, hoewel bepaalde onderdelen van die code niet zullen kunnen worden nageleefd omdat deze uitgaat van een vereniging met een ledenvergadering.

14. Gezien haar positie als borg, leninggever en (structurele) subsidieverstrekker heeft de gemeente er belang bij dat bij Stichting ETO sprake is van een adequate interne governance structuur. De gemeente kan in onze ogen ook verlangen dat Stichting ETO meegaat in redelijke voorstellen ter versterking van haar interne governance structuur en haar statuten daarmee in overeenstemming brengt.

Controleinstrumenten gemeente

15. Gezien de positie van de gemeente als borg, leninggever en (structurele) subsidieverstrekker, ligt het voor de hand dat de gemeente zelf ook grip wil hebben op de gang van zaken bij Stichting ETO, en op onderdelen mogelijk zelfs een sturende rol wil kunnen spelen. Daartoe zijn verschillende instrumenten denkbaar, zoals ook in het scenariodocument beschreven.

16. Ook in onze ogen is het meest aangewezen instrument het stellen van (strenge) subsidievoorwaarden. De andere instrumenten komen in onze ogen in beeld in aanvulling daarop (en voor zover via de subsidievoorwaardenniet hetzelfde resultaat kan worden bereikt). Het betreft samengevat:

- **Zetels**: gemeentelijke functionarissen zouden een of meer zetels kunnen krijgen in het bestuur of eventueel een raad van commissarissen. Dat is een zeer

effectieve manier om meer controle te krijgen, maar kent ook een nadeel: de gemeente wordt (mede) verantwoordelijk voor de gang van zaken bij de stichting. **Bevoegdheid tot benoeming en ontslag**: de gemeente kan statutair de bevoegdheid krijgen een of meer bestuurders (of commissarissen) te benoemen en te ontslaan. In onze ogen zou dit een goed instrument zijn, eentje die in ieder geval de voorkeur geniet boven de huidige coöptatie-regeling.

- **Statutair instructierecht:** aan de gemeente kan statutair het recht worden verleend het bestuur op bepaalde onderdelen instructies te geven. Ook hiervan is de keerzijde dat de gemeente gedeeltelijk een (actieve) bestuursverantwoordelijkheid naar zich toe haalt.
- **Statutaire goedkeuringsrechten**: in de statuten zouden aan de gemeente bepaalde goedkeuringsrechten kunnen worden verleend. Te denken valt aan wijziging van de statuten, ontbinding, vaststelling van de jaarrekening en (andere) ingrijpende bestuursbesluiten. Op deze manier kan passieve controle worden ingebouwd.
- **Recht op informatie**: in de statuten zou opgenomen kunnen worden dat het bestuur verplicht is de gemeente actief en op verzoek te informeren en dat de gemeente een recht van inzage heeft. In onze ogen ligt het echter meer voor de hand deze informatierechten te verankeren in de subsidievoorwaarden.

gemeente
Haarlemmermeer

Beheer en exploitatie Honk- en softbalcomplex Hoofddorp

Relevante beleidsnota's

- Sport- en beweegvisie Haarlemmermeer 2019-2029 (2019.0036310)

Doelstelling

Het optimaal beheren en exploiteren van het Honk- en softbalcomplex Hoofddorp, waarbij de kansen optimaal benut worden om zo een goed mogelijk draaiend (top)sportcomplex te zijn.

Activiteiten

Activiteiten die bijdragen aan de doelstelling zijn in ieder geval:

- Het openstellen van het complex en het onderhouden van ruimten en velden voor honk- en softbalactiviteiten;
- Het bevorderen van sociaal-culturele activiteiten op het complex;
- Het zoeken naar en lobbyen voor (internationale) (sport)evenementen die kunnen plaats vinden op het complex;
- Het proactief in gesprek zijn met alle huurders van het sportcomplex;
- Het ondernemen van activiteiten om meer huurders aan het sportcomplex te binden;
- Het ondernemen van activiteiten om de gemeentelijke bijdrage tot een minimum te beperken.

Subsidievorm

Prestatiesubsidie in de zin van hoofdstuk 3 van de Algemene subsidieverordening Haarlemmermeer 2017

Kernvoorziening

Nee

Meerjarigheid

Nee

Berekening subsidiebedrag

Op basis van een activiteitenplan met bijbehorende begroting.

Regels voor dreigende overschrijding subsidieplafond

Het te verlenen subsidiebedrag mag verleende subsidie van het voorgaande jaar met inflatiecorrectie en het subsidieplafond niet overschrijden.

Nadere eisen/criteria/definities

Definities:

- het complex: het honk- en softbalcomplex, bestaande uit de op het perceel gelegen opstallen, velden en omliggende gronden.

Verplichtingen:

- Er is binnen uw organisatie sprake van eenheid in aansturing en governance. Het bestuur (en toezicht) wordt, voor zover van toepassing, ingericht volgens de Code Goed Sportbestuur, met speciale aandacht voor het volgende: het bestuur kenmerkt zich door effectiviteit in het realiseren van missie, doelstellingen en door de efficiënte besteding van (publieke) middelen.
- Uit jaarverslagen blijkt hoe wordt gewerkt aan behoud van kwaliteit van bedrijfsvoering en aan innovatie;
- U werkt actief mee aan sociale en fysieke toegankelijkheid voor bezoekers met een beperking, aandoening of chronische ziekte, zodat iedereen kan deelnemen.