

Sportstad hoe zat het ook alweer?

Historie

Begin jaren 2000 (ca. 2004/2007) is Sportstad opgericht met als aandeelhouders gemeente Heerenveen, SC Heerenveen en De Friesland Zorgverzekeraar. In 2017 is De Friesland Zorgverzekeraar uitgetreden. Op dit moment is de aandelenverdeling 55,9% gemeente Heerenveen en 44,1% SC Heerenveen. Sportstad is o.a. eigenaar van het stadion, de passage tussen het stadion en Sportstad waar o.a. het fitnesscentrum, horeca, kantoren in Sportstad, het schoolgebouw waar Firda in is gevestigd, alle buitensport faciliteiten (zoals de skeelerbaan) en de topsport turnhal. Sportstad verhuurt haar vastgoed voor een deel exclusief aan derden (bijv. sc Heerenveen (stadion), en Firda).

Voor de oprichting van Sportstad was de gemeente Heerenveen eigenaar van De Telle (zwembad en sporthal). De Telle was (zoals het Posthuistheater nog steeds is) onderdeel van de gemeente en werknemers waren als ambtenaar in dienst van de gemeente.

Construct

De Telle was aan vernieuwing toe. Met de realisatie van Sportstad lag hier een kans voor nieuwbouw. Dit heeft geresulteerd in het gemeentelijk sportcentrum. Destijds lag de keuze voor het sportcentrum net als De Telle direct onderdeel te laten zijn van de gemeente of onder te brengen in een separate 100% gemeentelijke BV. Voor het laatste is gekozen. Het gemeentelijk sportcentrum bestaat grofweg uit het zwembad, de sporthallen, de dojo en de turnhal. De medewerkers van De Telle zijn wel overgegaan naar Sportstad. Gemeentelijk Sportcentrum BV (100% deelneming Gemeente) verhuurt het sportcentrum aan Sportstad.

De Gemeentelijk Sportcentrum BV heeft alleen een directeur. De BV beschikt verder noch over middelen noch over personeel. In het verleden was de gedachte het eigendom van het gemeentelijk sportcentrum op enig moment alsnog over te brengen naar Sportstad. Het bij de oprichting niet meteen overbrengen had met name financiële voordelen (vooral subsidiemiddelen voor realisatie). Mede door deze insteek is ervoor gekozen het sportcentrum vanuit de gemeentelijke BV te verhuren aan Sportstad. Normaalgesproken worden kosten van vastgoed verdeeld over verhuurder/eigenaar en huurder. Bijvoorbeeld groot onderhoud en vervangingsinvesteringen liggen normaliter bij de eigenaar. Bij het sportcentrum is alles bij de huurder (Sportstad) neergelegd.

Onrendabele top

Naast de verdeling in kosten tussen verhuurder en huurder speelt bij met name een zwembad (maatschappelijk vastgoed) eigenlijk altijd een onrendabele top. Deze wordt meestal door de lokale overheid afgedekt om zodoende het zwembad (tegen redelijke tarieven) beschikbaar/toegankelijk te houden voor zoveel mogelijk inwoners. Bij het gemeentelijk sportcentrum wordt deze onrendabele top sinds de oprichting tot heden volledig gedragen door Sportstad. Dit is alleen mogelijk doordat Sportstad geconsolideerd (resultaten van alle bedrijfsonderdelen opgeteld) zwarte cijfers draait, waarmee zij de forse onrendabele top van het gemeentelijke sportcentrum op kan vangen. Dit kan zij alleen maar doen door de positieve resultaten, die Sportstad behaalt met haar overige activiteiten en vanuit haar eigen vastgoed, in te zetten om de exploitatie van het Gemeentelijk Sportcentrum in de lucht te houden. Vanaf de oprichting/ingebruikname (2006) is de exploitatie van het Gemeentelijk Sportcentrum verliesgevend.

Gesteld kan worden, dat het gemeentelijk sportcentrum al ruim 15 jaar in stand wordt gehouden door Sportstad, zonder dat het de gemeente in de exploitatie een euro heeft gekost. Dit is een zeer uitzonderlijke en richting de toekomst onhoudbare situatie.

Voor wat groot onderhoud en met name vervangingsinvesteringen betreft het volgende. Deze kosten zijn in de beginfase na een nieuwbouw laag en lopen door de jaren heen op. Na 15 á 20 jaar komen met name vervangingsinvesteringen voor installaties (normale afschrijvingstermijn ca. 15 jaar) in de jaren daarop ook voor het groot (bouwkundig) onderhoud aan het gebouw (normale afschrijvingstermijn ca. 40 jaar). Dit betekent dat de eerste (grote) vervangingsinvesteringen rond het gemeentelijk sportcentrum nu spelen, terwijl de initiële looptijd van de huurovereenkomst medio 2026 afloopt.

Toekomstige vraagstukken: huur, onderhoud en vervangingsinvesteringen en verduurzaming

De huurovereenkomst rond het sportcentrum eindigt medio 2026 en kan niet op de huidige wijze doorgaan (lees: het sportcentrum kan financieel gezien niet op deze exacte wijze in stand worden gehouden). Met Sportstad vinden gesprekken plaats over de situatie vanaf 2026. Wachten tot 2026 is geen optie, omdat voor het maken en effectueren van afspraken tijd nodig is.

Naast groot onderhoud en vervangingsinvesteringen speelt het vraagstuk van verduurzaming. Investeren in verduurzaming van het gemeentelijk sportcentrum is geen verantwoordelijkheid van Sportstad (de huurder) en/of haar aandeelhouders, maar van het gemeentelijk sportcentrum/de gemeente (de eigenaar). De onrendabele top van het sportcentrum is de afgelopen jaren gestegen door onder andere hogere energiekosten. Sportstad heeft voor het gehele complex (inclusief het gemeentelijk sportcentrum) een verduurzamingsonderzoek gedaan en wil o.a. overgaan tot het plaatsen van een batterij, die onder andere de hoge energiekosten van het gemeentelijk sportcentrum (met name het zwembad) kan drukken.

Ook al zou Sportstad op enig moment eigenaar worden van het sportcentrum dan blijven vraagstukken rond bekostiging van het maatschappelijke vastgoed (en het toegankelijk/betaalbaar houden daarvan) op het gebied van verduurzaming, vervangingsinvesteringen en groot onderhoud naast de onrendabele exploitatie een belangrijk aandachtspunt voor zowel gemeente als Sportstad.

Voor het deel van de investeringen dat betrekking heeft op het gemeentelijk sportcentrum vraagt Sportstad de gemeente/gemeentelijk sportcentrum BV deze te dragen. Het verzoek gaat nadrukkelijk niet over het vastgoed dat Sportstad zelf in eigendom heeft. Daar wil Sportstad de verduurzaming zelf bekostigen. Sportstad doet dan ook geen beroep op de gemeente als aandeelhouder, maar als eigenaar van het sportcentrum en belanghebbende bij het in stand houden van deze maatschappelijke accommodatie.

Dividenduitkering: kans 1^e stap in verduurzaming gemeentelijk Sportcentrum

Door de dividenduitkering richting de gemeente in de hoedanigheid als aandeelhouder van Sportstad, doet zich een kans voor om budgetneutraal te investeren in het gemeentelijk sportcentrum vanuit de eigenaarsrol van het sportcentrum. De investering van de gemeente wordt hier nadrukkelijk gedaan vanuit de rol van de gemeente als eigenaar van het gemeentelijk sportcentrum en niet als aandeelhouder van Sportstad.

Sportstad heeft de verduurzaming van haar eigen gebouwen hoog op de agenda staan. Of en hoe Sportstad dit (deels) doorberekent aan haar huurders (waarvan SC Heerenveen er één is) is aan Sportstad. In dit geval heeft SC Heerenveen de rol van huurder Sportstad en niet als aandeelhouder

of eigenaar. Deze rol is wezenlijk anders dan de rol van de gemeente als eigenaar van het sportcentrum.

De investering die nu wordt gevraagd is een eerste stap in de verduurzaming van het gemeentelijk sportcentrum. In december willen wij graag in een informele sessie met de raad(scommissie) onder andere ingaan op het gemeentelijk sportcentrum. Hier kunnen wij met elkaar het construct nog eens goed doorspreken en eventuele vragen/onduidelijkheden daarover beantwoorden. Wij denken dat dit verhelderend kan werken en voordelen kan opleveren bij de behandeling van eventuele raadsvoorstellen in de toekomst. Bij de sessie komen onder andere, zoals ook al in het raadsvoorstel aangegeven, aan de orde: exploitatie, groot onderhoud, vervangingsinvesteringen en verdere verduurzamingsinvesteringen rond het gemeentelijk sportcentrum. Dit in aanloop naar het maken van integrale afwegingen bij de Perspectiefnota 2024. Ook het construct is overigens een onderwerp waar wij samen met Sportstad naar kijken in de aanloop naar 2026. Wij willen het construct eenvoudiger en overzichtelijker maken.