Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	25 april 2024
Nummer	2024-05-07
Datum commissievergadering	14 mei 2024
Datum raadsvergadering	28 mei 2024

Oplegger

Zaaknummer	578755
Onderwerp	Aanvullende financiële afspraken en bijdrage sporthal DIOS
Portefeuillehouder	M. Oderwald - Ruijsbroek
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	28-05-2024 in verband met de start van de bouw
Eerdere besluitvorming	raadsbesluit van 28 september 2023
Samenvatting voorstel	De gemeenteraad heeft eerder ingestemd met het ondersteunen van de realisatie van een dubbele sporthal door het bestuur van DIOS. Naar aanleiding van nadere berekeningen van de begroting en doorrekening van aanpassingen voortvloeiend uit welstandsadviezen, heeft DIOS de gemeente verzocht om aanvullende steun in de vorm van een verhoging van de subsidie en een verruiming van de lening. Naar aanleiding van het verzoek van DIOS wordt u een aantal voorstellen gedaan, met als doel daarmee de realisatie van de sporthallen mogelijk te maken.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. in te stemmen met een aanvullende subsidie van 135.000 aan DIOS voor de financiering van de te realiseren dubbele sporthal 2. in te stemmen met verhogen van de lening aan DIOS van 1 miljoen, naar 1,1 miljoen euro 3. ermee in te stemmen dat in de leningsovereenkomst met DIOS wordt opgenomen dat DIOS gedurende de eerste zeven jaar van de looptijd alleen rente betaalt (aflossing van het totaal uitgeleende bedrag vindt plaats in de resterende 23 jaar). 4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van budget (20.000) voor inzet van een gemeentelijk adviseur ter ondersteuning van DIOS gedurende de realisatiefase (samen met punt 1 via begrotingswijziging 2024-9). 5. Kennis te nemen van het collegebesluit om DIOS toe te staan om op één onderdeel van het welstandsadvies af te wijken.
Bijlage(n)	• brief DIOS 9 april 2024 • Onderbouwing aangepaste begroting
Advies commissie	De fracties CDA, D66, OGP en VVD stemmen in met het voorstel. Fractie Mijn Partij heeft behoefte aan nader fractieberaad vanwege het afwijken van het welstandsadvies. Het voorstel wordt aks bespreekpunt doorgeleid naar de raad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 28 mei 2024	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding
Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verlenen van een bijdrage aan de sportvereniging DIOS voor het realiseren van een dubbele sporthal op het sportcomplex te Den Hoorn. De bijdrage bestaat uit een lening en een subsidie.
De kosten voor de hal worden met de huidige kennis van zaken hoger geraamd dan DIOS in de oorspronkelijke aanvraag had ingeschat. Er zijn meerdere oorzaken voor de hogere begroting: zo zijn bouwkosten gestegen, heeft DIOS aanvankelijk te zuinig begroot en leiden aanpassingen op advies van Welstand tot extra kosten. Wij zijn met DIOS in gesprek gegaan gericht op oplossingen. Behalve aanpassingen en bezuinigingen aan de kant van DIOS, zijn aanvullende maatregelen nodig om de begroting sluitend te maken. Hiertoe heeft DIOS ons bij brief van 9 april 2024 om gemeentelijke ondersteuning verzocht. In voorliggend raadsvoorstel adviseren wij ten aanzien van de ontstane situatie.

Beoogd maatschappelijk effect
Beoogd effect van dit voorstel is de realisatie door DIOS van een dubbele sporthal in Den Hoorn (voor zowel DIOS als andere gebruikers) mogelijk te maken. Hiermee wordt bereikt dat er voor binnensport-beoefening in Den Hoorn, ook na de herontwikkeling van de Hoornbloem nog plaats is.

Argumenten
1.1. Realistische begroting
Het bestuur van DIOS heeft zich succesvol ingezet om financiers te mobiliseren voor dit project en om te komen tot een betaalbaar project. Het draagvlak voor de te realiseren sporthallen is groot. Tegelijkertijd is de afgelopen maanden gebleken dat de vereniging bij het opstellen]van de begroting op onderdelen te optimistisch heeft begroot. Deels heeft dit te maken met algemene stijging van bouwkosten, deels hebben adviezen en richtlijnen in het vergunningsproces (in het bijzonder advisering van Welstand) geleid tot kostenverhogende aanpassingen in het project.
Met de begroting die er nu ligt is hier lering uit getrokken. Er is uitgegaan van reële kosten, voldoende marge voor onvoorziene zaken, en een doorrekening van de aanpassingen die zijn verwerkt op advies van welstand. Om die reden kunnen wij positief adviseren ten aanzien van de gevraagde extra bijdrage van 135.000 euro. Dit geldt niet voor de daar bovenop door DIOS gewenste extra subsidie van 80.000 voor tribune en extra wandscheiding. Het betreft hierbij optionele en ook later toe te voegen functionaliteiten, waarvoor wij van mening zijn dat de vereniging hiervoor zelf inkomsten zou moeten kunnen verwerven.

1.2. Maatschappelijk belang
De beoogde dubbele sporthal is een belangrijke kwaliteitsimpuls voor het voorzieningenniveau in Den Hoorn. Eerder heeft de raad besloten een herontwikkeling te willen verkennen bij de locatie Hoornbloem, waarbij geen sportzaal terug zal komen. Met de dubbele hal bij DIOS wordt voorkomen dat huidige gebruikers van de sporthal Hoornbloem op zoek moeten naar een locatie buiten de gemeente. Tevens biedt de extra capaciteit van de dubbele hal mogelijkheden voor uitbreiding van sportaanbod voor de inwoners van Den Hoorn.

2.1. Verhoging van de lening
Het effect van de gevraagde verhoging van de lening, en de daaraan verbonden afspraken rond het aflossingsschema, dragen voor voor DIOS in belangrijke mate bij aan het sluitend maken van de begroting. Het extra risico voor de gemeente is gering. Hoewel DIOS de eerste zeven jaar niet aflost, is de afspraak dat het volledige bedrag aan het einde van de looptijd is terugbetaald. Om die reden adviseren wij positief ten aanzien van dit verzoek.

4.1. Gemeentelijk adviseur
Het bestuur van DIOS is initiatiefnemer en bouwheer voor de realisatie van de sporthal. Voor een relatief kleine sportvereniging is het realiseren van een project als dit, met name ten aanzien van bouwkundige aspecten, geen dagelijks werk. Teneinde DIOS in hun rol te ondersteunen, en daarmee tevens de belangen van de gemeente als financier en belanghebbende te waarborgen, adviseren wij om DIOS gedurende het bouwproces voor enkele uren per week te laten ondersteunen van een

(bouwkundig) adviseur vanuit de gemeente. Het bestuur van DIOS voelt zich hiermee gesteund. De hiermee gemoeide kosten zijn geraamd op 20.000 euro.

5.1. Aangepaste gevel
DIOS heeft aangegeven dat op de gevel € 100.000,-- kan worden bespaard wanneer voor een deel niet aan de eisen van de welstand hoeft te worden voldaan. DIOS zet in op een gevel met dezelfde kleur als die van de bestaande bebouwing, maar zonder de uitstraling van een gevelsteen. Wij hebben het advies van welstand bestudeerd en de voor en nadelen afgewogen.
Sportparken worden in onze gemeentelijke welstandsnota beschouwd als gebieden met een soepel welstandsniveau. De gedetailleerde aanbevelingen in het welstandsadvies, wijzen erop dat de commissie strenge eisen stelde aan het ontwerp en de inpassing van het gebouw, zelfs in een gebied met een verondersteld soepel welstandsniveau. Met uitzondering van de gevelsteen heeft DIOS alle aanpassingen verwerkt in de (tot drie keer toe aangepaste) plannen.
Het college van B&W is daarom van mening dat afwijken van het welstandsadvies uitsluitend op het punt van de gevel zonder gevelsteen geen afbreuk doet aan de uitgangspunten van de welstandsnota**.** Het vinden van een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds, en de kwaliteit van de gebouwde omgeving anderzijds, is van essentieel belang voor de gemeente Midden-Delfland.

Kanttekeningen
1.1. Ten opzichte van de oorspronkelijke begroting en aanvraag is de subsidie door de raad al een keer verhoogd. Met de gevraagde verhoging van de subsidie komt de totale gemeentelijke subsidiebijdrage op een bedrag van 522.500 euro. Dit is 14% procent van de totale bouwkosten. Ook met deze verhoging blijft de subsidie ruimschoots binnen de kaders van de vigerende gemeentelijke subsidieregeling "investeringen welzijn 2017": hierin hanteren wij 30% als maximale gemeentelijke subsidie.

1.2. Het verhogen van de lening en de daaraan gekoppelde afspraken over het aflossingsschema, leidt ertoe dat de financiële consequenties en risico's van de gemeente in dit project toenemen. Eerder zijn wij akkoord gegaan met twee jaar uitgestelde betaling voor het aflossingsdeel. Door dit te verruimen naar de eerste 7 jaar ontstaat een nog te ontvangen post van € 256.667. Hiervan zal jaarlijks onderbouwd moeten worden bij de jaarrekening hoe zeker het is dat we die de komende 30 jaar gaan terugkrijgen. *Team financiën raadt deze constructie om die reden af.*

4.1. DIOS werpt zich als relatief kleine sportvereniging op voor een project met een groot maatschappelijk belang voor Den Hoorn, maar daarmee ook voor een project met forse investeringen. Dit brengt risico's met zich mee. Om die reden wordt geadviseerd een adviseur ter ondersteuning van DIOS gedurende het realisatieproces aan te trekken.

5.1. Wanneer wij op een onderdeel afwijken van het advies vanuit Welstand is het van belang dit goed te onderbouwen. In aanmerking nemende dat alle andere aanbevelingen vanuit welstand wel zijn overgenomen, is het college van mening dat het belang dat de sporthal wordt gerealiseerd groter is dan het onderhavige welstandsadvies omtrent de buitengevels van de sporthal.

Financiën
1. De extra investeringssubsidie van € 135.000 is niet begroot en zal ten laste gebracht moeten worden van de reserve Investeringsprogramma via begrotingswijziging 2024-9. De eenmalige kosten voor bouwadvies (€ 20.000 euro) kunnen hierbij worden betrokken. Totaal € 155.000.
2. Extra lening: € 100.000,--. De totale lening komt hiermee op een bedrag van 1.100.000 euro. De overeenkomst aangaande de lening zal op basis van dit besluit, en de gewijzigde voorwaarden hieronder, worden aangepast.
3. Bij een rentepercentage van 3 en een looptijd van 30 jaar met een leningsbedrag van € 1.100.000 is het totaal van de aflossing van de eerste 7 jaar; € 256.667. Dat bedrag dient dan over de 23 jaar extra terugbetaald te worden. Dat levert een extra bedrag op van € 11.159 op per jaar. Het reguliere bedrag van rente en aflossing per jaar over de jaren 2031

tot en met 2053 loopt op van € 61.967 tot € 37.767. De totaalbedragen worden met deze € 11.159/ jaar verhoogd van € 73.126 (2031) tot € 48.926 (2053).

Communicatie en participatie

volgt

Vervolgstappen

- Afsluiten van de leningsovereenkomst met DIOS
- Recht van opstal, inclusief recht van hypotheek van gemeente en andere financiers, voor de sporthal vestigen bij notariële akte.

Reactie college op commissiebehandeling