

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1917968
Steller: P. Bus
E-mail: p.bus@hoorn.nl

Team: ODL
Teammanager: Dennis Roet
Portefeuillehouder: K. Al Mobayed

Onderwerp

Vitaal Sportpark Risdam-Noord

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Plangebieden park Risdam-Noord
2	Begrotingswijziging
3	
4	
5	

De raad besluit

1. Het college opdracht te geven om plangebied A van park Risdam-Noord door te ontwikkelen tot een Vitaal sportpark uitgaande van renovatie van de clubaccommodatie van HSV Sport voor een gezamenlijk gebruik met Rugbyclub West-Friesland en:
 - a. De subsidie op basis van de nieuwe ASV-Hoorn Deelverordening E met 20% te verhogen en een subsidie van €636.000, = beschikbaar te stellen aan HSV Sport en RC West-Friesland voor de renovatie op basis van een afschrijvingstermijn van 40 jaar;
 - b. De eerder op 22 april 2021 (zaaknummer 1848606) beschikbaar gestelde financiële middelen met structureel kapitaallast in te zetten voor:
 - i. Doorontwikkeling plangebied A tot een vitaal sportpark;
 - ii. Verlenging huur portocabins RCWF op de Blauwe Berg;
 - iii. Ingroeimodel exploitatie;
 - c. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen;
 - d. Een kunstgrasvoetbalveld, een natuurgras rugbyveld en een natuurgras sportveld te realiseren in plangebied A;
 - e. Garant te staan voor HSV Sport en RC West-Friesland bij de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) voor €450.000 ter financiering van de renovatie:
 - i. Onder voorwaarde van vestiging eerste recht van hypotheek;
 - ii. Onder afwijking van Uitvoeringsregels garantie en lening 2018 op artikel 2, onderdeel 2a, artikel 2f en artikel 4;
 - f. De huur van de portocabins voor RC West-Friesland op De Blauwe Berg met nog een seizoen tot mei '23 te verlengen;
 - g. De huidige clubaccommodatie van HSV Sport om niet in eigendom over te dragen aan HSV Sport en RC West-Friesland onder de voorwaarde van een verkoop regulerend beding;

Samenvatting

In april'21 heeft de gemeenteraad besloten tot doorontwikkeling van sportpark Risdam-Noord tot een Vitaal sportpark. Op basis van de tijdelijk verruimde ASV-regeling is een subsidie beschikbaar gesteld aan HSV Sport en RC West-Friesland om een nieuwe clubaccommodatie te realiseren. Door recente prijsstijgingen in de bouwsector (>20%) is het voor de samenwerkende verenigingen niet mogelijk om hiermee een nieuwe accommodatie te realiseren. Een marktconforme verhoging van de ASV-bijdrage maakt het voor hen wel mogelijk de huidige clubaccommodatie van HSV Sport te renoveren. Uitgaande van renovatie kan een kleiner deel van het park (plangebied A) meer langs de bestaande indeling door worden ontwikkeld tot een vitaal sportpark tegen minder kosten. Overall kan het sportdeel van park

Risdam Noord tegen aanmerkelijk minder kosten worden doorontwikkeld, ondanks de verhoogde ASV-bijdrage. Het doel vitale verenigingen op vitale sportparken blijft onverminderd van kracht.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Door prijsstijgingen in de bouwsector is het voor HSV Sport en RC West-Friesland niet mogelijk gebleken op basis van de eerder beschikbaar gestelde ASV-bijdrage een nieuwe gezamenlijke clubaccommodatie te realiseren. Met een marktconforme verhoging van de ASV bijdrage kunnen de verenigingen de huidige clubaccommodatie HSV Sport renoveren en geschikt maken voor gezamenlijk gebruik.

Belang

Het is van belang dat er een realistisch scenario komt voor de doorontwikkeling van sportpark Risdam-Noord waarover sinds 2014 gesproken wordt. Dit is van belang voor het voortbestaan van HSV Sport, voor de verdere ontwikkeling van RC West-Friesland en het behoud van sportief aanbod in de wijk

Centrale vraag

Wil de raad instemmen met een marktconforme verhoging van de ASV-bijdrage om de gezamenlijke huisvesting van HSV Sport en RC West-Friesland op sportpark Risdam-Noord op basis van renovatie mogelijk te maken?

2. Beoogde maatschappelijk resultaten

Behoud van sportpark Risdam-Noord als toekomstbestendige plek voor HSV Sport en rugbyclub West-Friesland en daarmee een divers sportaanbod vanuit het verenigingsleven. Een vitaal sportpark met een open karakter, functiemenging, ruimtelijke geïntegreerd met een goede benutting in zowel sportief als maatschappelijk opzicht. Een vitaal sportpark met vitale sportverenigingen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Doorontwikkeling van sportpark Risdam-Noord tot een open en vitaal sportpark zorgt voor een gezonde, actieve en aantrekkelijke woonomgeving voor de inwoners (people) om te sporten in zowel georganiseerd als ongeorganiseerd verband, om te recreëren, voor ontmoeting en ook voor verschillende maatschappelijke functies. Het sportpark vormt een gezonde, groene omgeving (planet) met een robuuste groen- en waterstructuur met recreatieve routes. Een realistisch scenario voor het sportpark zorgt voor vitale sportverenigingen en ruimte voor andere ontwikkelingen (profit). Met de duurzaamheidsambities van het sportpark wordt aansluiting gevonden bij de ambities van Hoorn tot een duurzame stad.

4. Kaders

1. *Omgevingswet*
2. *Uitgangspunten 'meer stad' worden raadsbesluit 6 juni 2019*
3. *Geactualiseerde deelverordening gemeente Hoorn (14 april 2015)*
4. *Uitvoeringsregels garantie en lening 2018*
5. *Coalitieakkoord 2018 - 2022*
6. *Masterplan Buitensport Hoorn*
7. *Investerings en afschrijvingsbeleid 2017*

5. Argumenten

Huidige marktomstandigheden rechtvaardigen verhoging ASV-bijdrage

De kosten in de bouw zijn het afgelopen jaar flink toegenomen. Sinds medio 2020 werden HSV Sport en RC West-Friesland geconfronteerd met meer dan 20% prijsstijging. Het betreft een autonome ontwikkeling die ook zichtbaar is bij andere clubs en op andere domeinen. Een ontwikkeling die ook bij systeembouw met veel staalgebruik zich nadrukkelijk aandient.

Renovatie vormt beter vertrekpunt voor verenigingen dan nieuwbouw

De huidige clubaccommodatie van HSV is ruimer dan die zoals voorzien bij nieuwbouw (200m² BVO extra). Dit biedt meer mogelijkheden voor HSV Sport en RC West-Friesland en mogelijkheid tot multifunctioneel medegebruik door andere partijen (bijv. American Football). De accommodatie beschikt over een inpandige berging, acht kleedkamers (na renovatie), een ruime kantine, keuken en bestuurskamer. Bovendien kan het gymlokaal worden behouden.

Efficiënt ruimtegebruik

Met drie sportvelden kunnen de beide sportverenigingen toekomstbestendig en gezamenlijk gehuisvest worden op Risdam-Noord. Hiermee wordt ruimte vrijgespeeld op zowel Risdam-Noord als de Blauwe Berg.

Doorontwikkeling tot vitaal sportpark tegen minder kosten

Door een kleiner deel van het park (plangebied A) meer langs de bestaande indeling door te ontwikkelen tot een vitaal sportpark worden de benodigde kosten geraamd op €2,3 miljoen. Eerder werden de kosten voor doorontwikkeling tot vitaal sportpark op basis van nieuwbouw geraamd op €3 miljoen. Hiermee wordt inhoudelijk hetzelfde doel gerealiseerd tegen €700.000 minder kosten.

Vitaal sportpark sluit aan bij sportieve en maatschappelijke ontwikkelingen

Door plangebied A van park Risdam-Noord door te ontwikkelen tot een [vitaal sportpark](#) met een open karakter, ruimtelijke integratie, functiemenging, zowel een goede maatschappelijke als sportieve benutting en bestuurlijke vitaliteit, wordt aangesloten bij de huidige sportieve en maatschappelijke ontwikkelingen.

Onderdak tot aan verhuizing rugby

Doordat de planvorming meer tijd vergt, wordt ook de oplevering van de gerenoveerde accommodatie voor gezamenlijk gebruik verlaagd. Om de rugbyclub onderdak te bieden tot verhuizing wordt voorgesteld de huur van de tijdelijke portocabins met nog een jaar tot mei 2023 te verlengen.

Afwijken Uitvoeringsregels garantie en lening 2018

Om een drietal redenen wordt voorgesteld om op enkele onderdelen af te wijken van de gemeentelijke Uitvoeringsregels garantie en leningen uit 2018:

1. De NWB verstrekt een lening onder condities en voorwaarden die de verenigingen bij geen enkele andere financiële instelling kan krijgen. Het opvragen van andere bankoffertes zou dus puur voor de vorm zijn. Bovendien stellen alle bankinstellingen een gemeentegarantie als voorwaarde.
2. er wordt geen taxatierapport opgeleverd omdat deze onroerende zaak volledig gerenoveerd wordt en in principe geen waarde vertegenwoordigt in de ongerenoveerde staat. De waarde die de onroerende zaak krijgt staat gelijk aan het bedrag dat geïnvesteerd wordt, dus dit vereist geen taxatie.
3. Er kan geen beroep op de SWS voor een garantstelling van 50% worden gedaan, want de NWB accepteert deze partij niet als garantsteller. Samenwerking met de SWS heeft in praktische zin het voordeel dat zij met haar expertise ook ieder jaar een toets doet op het kunnen naleven van de verplichtingen door de partij die de lening is aangegaan. De gemeente heeft op dit gebied niet de expertise die het SWS heeft.

6. Maatschappelijk draagvlak

Over de doorontwikkeling van het sportpark en de renovatie van de huidige HSV-accommodatie is uitvoerig gesproken met HSV Sport en RC West-Friesland. Zij hebben een intentieovereenkomst voor samenwerking en gezamenlijke huisvesting en zijn enthousiast over de doorontwikkeling van het

sportpark. De ALV's van beide verenigingen hebben hun besturen mandaat gegeven om binnen gestelde kaders te komen tot: a) oprichting van een gezamenlijke beheerstichting die de gerenoveerde accommodatie in eigendom neemt, b) spoedige renovatie van de huidige HSV-accommodatie en c) het aantrekken van externe financiering. Middels een lening van de Nederlandse Waterschap Bank (NWB) investeren de verenigingen gezamenlijk circa €450.000 in hun eigen accommodatie.

Participatie

Bij de doorontwikkeling van plangebied A tot een vitaal sportpark wordt rekening gehouden met de wensen en input die inwoners en buurtgroep Risdam-Noord Groen eerder hebben gedaan. Nadat de kaders door de gemeenteraad zijn vastgesteld wordt het ontwerp van plangebied A nader uitgewerkt. Direct omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking. Zij worden, evenals andere belanghebbenden, geïnformeerd en uitgenodigd tot het leveren van input. Op basis van deze input en informatie wordt nadere uitwerking gegeven aan het sportdeel van park Risdam Noord, plangebied A. De door de raad vast te stellen kaders alsook de fase van planvorming (bepaling plangebied) bieden hiertoe mogelijkheden. De uitwerking van het recreatieve deel van park Risdam-Noord (plangebied B) geschiedt in een latere fase.

7. Financiële consequenties

De investering en kapitaallast voor de doorontwikkeling van plangebied A tot een Vitaal sportpark kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Vitaal sportpark Risdam Noord	investering	termijn	kapitaallast	jaar van investering
Bestaand park plangebied A	€ 479.000	40 jaar	€ 13.000	2023
Kunstgrasvoetbalveld	€ 855.000	40 jaar / toplaag 15 jaar	€ 32.000	2022
Natuurgras combiveld	€ 430.000	40 jaar	€ 12.000	2023
Natuurgras rugbyveld	€ 512.000	40 jaar	€ 14.000	2023
ASV bijdrage clubaccommodatie	€ 636.000	40 jaar	€ 18.000	2022
TOTAAL	€ 2.900.000		€ 89.000	

Dekking

De kapitaallasten voortkomend uit de investering in parkdeel plangebied A en de sportvelden worden ten laste gebracht van de eerder op 22 april 2021 (zaaknummer 1848606) beschikbaar gestelde financiële middelen met een structurele kapitaallast. Dit deel van de investering bedraagt €2,3 miljoen met een gezamenlijke kapitaallast van €71.000. Bij de berekening van de kapitaallasten is uitgegaan van 0,3% omslagrente en de hierboven genoemde afschrijvingstermijnen. In het Meerjarig Investerings Programma (MIP) Sport was reeds €487.000 euro investering met een kapitaallast van €5.300 voorzien voor de vervanging een veld voor HSV Sport. Deze investering wordt door dit voorstel overbodig, waardoor de middelen kunnen worden ingezet voor dekking van dit voorstel.

De eerder op 22 april beschikbaar gestelde financiële middelen met een structureel karakter worden tevens aangewend ter dekking van de verlengde huur van de portocabins en het mogelijke gebruik van ingroeimodel exploitatie.

ASV-bijdrage

De ASV-bijdrage aan de renovatie van de clubaccommodatie komt ten laste van de tijdelijke verruimde Deelverordening. De kapitaallasten van € 17.800 die voortvloeien uit deze bijdrage kunnen gedekt worden uit de Voorziening 60/40 regeling, waarin jaarlijks ruim € 120.000 wordt gestort. Op basis van de huidige prognoses is de verwachting dat deze voorziening toereikend is om de lasten voor de komende jaren te dekken.

Bij de renovatie van de huidige HSV-accommodatie wordt uitgegaan van acht kleedkamers¹ en een sportieve nevenruimte. Toepassing van de tijdelijke verruimde ASV-regeling bij samenwerking/fusie leidt zonder indexatie tot een ASV-bijdrage van €530.00. Bij een gelijkblijvende ASV-bijdrage wordt gezamenlijke huisvesting voor HSV-Sport en RC West-Friesland financieel niet haalbaar. De ASV-

¹ Het aantal kleedlokalen is afhankelijk van het aantal sportvelden. De gangbare norm voor kleedkamers is twee per veld en elke drie sportvelden twee kleedkamers extra. Bij het samengaan van HSV Sport en RC West-Friesland krijgen zij de beschikking over drie sportvelden. Dat maakt zes kleedkamers en twee extra conform de norm.

regeling kent geen indexatie waardoor deze niet aansluit bij de huidige marktontwikkeling terwijl de kosten flink oplopen. Door de ASV-bijdrage nu marktconform bij te stellen tot €636.000 wordt renovatie financieel wel haalbaar op een dossier dat geen verder uitstel verdraagt.

Ter financiering van de nieuwe clubaccommodatie gaan HSV Sport en RC West-Friesland tevens gebruik maken van de Rijksregeling stimulering Beheer en Onderhoud Sport Accommodaties (BOSA).

Investerings- en afschrijvingsbeleid: geen 20 maar 40 jaar

De NWB hanteert een termijn van 40 jaar ter financiering van de renovatiekosten. Op basis van haar investeringen en afschrijvingsbeleid uit 2017 hanteert de gemeente Hoorn normaliter een termijn van 20 jaar voor gerenoveerd vastgoed. Kijkend naar de praktijk blijkt een termijn van 40 jaar realistisch voor renovatie. Om eenzelfde termijn als de NWB te hanteren die in de praktijk realistisch blijkt, wordt voorgesteld dat de gemeente Hoorn eveneens een termijn hanteert van 40 jaar.

Uitvoeringsregels garantie en lening 2018

HSV Sport en RC West-Friesland wensen een annuïtaire lening aan te gaan (€450.000; 40 jaar; 2.0%; annuïtair) bij de Nederlandse Waterschaps Bank (NWB). De NWB stelt een onvoorwaardelijk gemeentelijke borgstelling als voorwaarde. Aan u wordt voorgesteld om op de navolgende punten van de Uitvoeringsregels garantie en lening 2018 af te wijken

2a De aanvraag moet voorzien zijn van een afwijzing van twee financiële instellingen;

2f De aanvraag moet voorzien zijn van een recent taxatierapport van de marktwaarde in het geval het gaat om een bestaande onroerende zaak;

4 Specifiek voor sport geldt dat er kan worden samengewerkt met de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS). De SWS biedt slechts een garantie van maximaal 50%.

Ter aanvullende zekerheidsstelling van de borgstelling van de gemeente Hoorn wordt een borgstellingsovereenkomst gesloten met de stichting van HSV Sport en RCWF. In deze borgstellingsovereenkomst bevat een eerste recht van hypotheek voor de gemeente Hoorn. Mocht de NWB een beroep doen op de gemeente Hoorn omdat HSV/RCWF haar verplichting niet nakomt, dan kan de gemeente haar hypotheek recht uitoefenen. Dan wordt de accommodatie het eigendom van de gemeente. Zij kan deze dan bijvoorbeeld verhuren aan een andere vereniging of sportaanbieder.

Juridische consequenties

Formeel vormt de huidige clubaccommodatie van HSV Sport het eigendom van de gemeente Hoorn. Indachtig het vastgoedbeleid van de gemeente Hoorn dienen clubaccommodaties het eigendom van sportverenigingen te vormen en niet van de gemeente. Destijds is nagelaten hiertoe een recht van opstal te vestigen. Met de aanstaande renovatie wordt er alsnog een recht van opstal gevestigd door de eigendom verkrijgende stichting. Aangezien voetbalvereniging HSV Sport zich altijd heeft gedragen als ware zij de eigenaar van de clubaccommodatie en gezien de geringe waarde van de accommodatie (die bovendien reeds is geactiveerd op de balans van HSV Sport) wordt de clubaccommodatie om niet ter beschikking gesteld aan de stichting.

In het te vestigen recht van opstal wordt o.a. een verkoop regulerend beding opgenomen en de mogelijkheid tot medeverhuur aan derden na instemming gemeente. Mocht de stichting de gerenoveerde accommodatie wensen te verkopen, dan dient zij die eerst aan de gemeente aan te bieden. Hierbij worden in de akte nadere afspraken opgenomen over de te verstrekken financiële vergoeding. Hiermee behoudt de gemeente invloed op het eigenaarschap. Bovendien wordt op deze wijze afdracht van overdrachtsbelasting over de huidige clubaccommodatie door HSV Sport voorkomen.

8. Communicatie

Het besluit is openbaar, kan publiekelijk worden ingezien en is gedeeld met HSV Sport 1889 en rugbyclub West-Friesland. In samenspraak met de beide verenigingen wordt een persbericht verstuurd.

9. Realisatie

In de eerste helft van 2022 wordt het ontwerp van het park nader in detail uitgewerkt, worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, vergunning aangevraagd en opdracht aanbesteed. De feitelijke herinrichting van het sportgedeelte van het park zal naar verwachting begin 2023 aanvangen. Een

mogelijke uitzondering hierop vormt de realisatie van een kunstgras voetbalveld op het huidige hoofdveld van HSV Sport. Mogelijkheden worden gezien voor realisatie in 2022. De nadere uitwerking geschiedt in afstemming met de verenigingen, betrokken partijen en inwoners.

De renovatie van de huidige HSV-clubaccommodatie vormt een gezamenlijke opgave van HSV Sport en RC West-Friesland. Naar verwachting kan de renovatie in de tweede helft van 2022 aanvangen.

Risico's

1. Marktomstandigheden

Mede als gevolg de coronapandemie zijn de huidige marktomstandigheden turbulent. Er zijn leveringsproblemen, personeelstekorten en er is een tekort aan grondstoffen/bouwmaterialen. Hierdoor zijn de kosten voor bouwprojecten de afgelopen periode flink opgelopen. Onduidelijk is of en in welke mate deze omstandigheden aanhouden en de prijzen verder zullen opdrijven. Spoedige besluitvorming en realisatie kan dit risico wegnemen.

2. Bestuurlijke vitaliteit van HSV Sport 1889

De voetbalvereniging is momenteel geen vitale vereniging door met name druk op het (vrijwilligers)kader. Een goed perspectief op bestuurlijke continuïteit vormt een van de eigen voorwaarden voor het bestuur van de vereniging voor instemming op de planvorming. Positieve besluitvorming door de ALV van beide verenigingen vormt een ontbindende voorwaarde voor voorliggend gemeenteraadsbesluit.

3. Financiën

HSV Sport 1889 en rugbyclub West-Friesland zijn relatief kleine verenigingen met dienovereenkomstig kleine begrotingen. Eventuele financiële tegenvallers zullen hierdoor harder doorklinken. Dit verhoogt het risico tot eventuele inroeping van de borgstelling door de gemeente Hoorn.

Hoorn, 14 december 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester

Bijlage 1 fasering park Risdam-Noord

Voorliggend raadsvoorstel heeft betrekking op plangebied A van park Risdam-Noord. De herontwikkeling van plangebied B volgt in een later stadium.

