

Datum	28 september 2023
Nummer	2023-11-
Datum commissievergadering	10 oktober 2023
Datum raadsvergadering	24 oktober 2023

Oplegger

Zaaknummer	508367
Onderwerp	Medefinanciering sporthal handbalvereniging DIOS
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	Handbalvereniging DIOS maakt in het zgn. 'binnenseizoen' gebruik van een ballonhal. Deze hal biedt echter onvoldoende ruimte voor de handbalvereniging om wedstrijden te spelen en te kunnen trainen. Vooral in de onderbouw van de vereniging is een tekort aan voldoende ruimte. DIOS is daarom genoodzaakt om ruimte te huren in de sporthal van de Hoornbloem. Daarbij komt dat de ballonhal een grootverbruiker van energie is. Ondanks inspanningen van de vereniging om het energieverbruik te reduceren, blijft veel energie nodig om de ballonhal op spanning te houden. De ballonhal is na het afgelopen binnenseizoen (2022/2023) aan het einde van zijn levensduur (evenals de demontabele vloer in de hal) en moet worden vervangen. De handbalvereniging ziet dit als een goed moment om een <u>vaste dubbele sporthal</u> (=sporthal) te realiseren op de locatie. Een sporthal met voldoende ruimte, veel minder energieverbruik, lagere exploitatielasten, minder geluidsoverlast voor de omgeving en mogelijkheden tot verhuur aan derden. Om de realisatie van een sporthal mogelijk te maken heeft DIOS de hulp (in de vorm van financiële bijdragen) nodig van derden, zoals sponsoring en het aangaan van leningen. Zo heeft DIOS ook de gemeente gevraagd om subsidie en een lening, respectievelijk van € 200.000,-- en € 1.000.000,--. U wordt geadviseerd DIOS de gevraagde subsidie en de lening te verstrekken.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met het verstrekken van de gevraagde subsidie van €200.000,-- ten behoeve van de realisatie van een vaste dubbele sporthal voor DIOS; 2. In te stemmen met het verstrekken van de gevraagde lening van €1.000.000, -- ten behoeve van de realisatie van een vaste dubbele sporthal voor DIOS;

Bijlage(n)	
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	Drs. A.P.J. van Hemmen voorzitter

Inleiding

Handbalvereniging DIOS maakt in het zgn. 'binnenseizoen' gebruik van een ballonhal. Deze hal biedt echter niet voldoende ruimte voor de handbalvereniging om wedstrijden te spelen en te kunnen trainen. Vooral in de onderbouw van de vereniging is een tekort aan voldoende ruimte. DIOS is daarom genoodzaakt om ruimte te huren in de sporthal van de Hoornbloem.

Daarbij komt dat de ballonhal een grootverbruiker is van energie. Ondanks inspanningen van de vereniging om het energieverbruik te reduceren, blijft veel energie nodig om de ballonhal op spanning te houden.

De ballonhal is na het afgelopen binnenseizoen aan het einde van zijn levensduur (evenals de demontabele vloer in de hal) en moet worden vervangen. De handbalvereniging ziet dit als een goed moment om een vaste dubbele sporthal (=sporthal) te realiseren op de locatie. Een hal met voldoende ruimte, (veel) minder energieverbruik, dientengevolge lagere exploitatielasten, minder geluidsoverlast voor de omgeving en mogelijkheden tot verhuur aan derden.

Om de realisatie van de sporthal mogelijk te maken heeft DIOS de hulp (in de vorm van financiële bijdragen) nodig van derden, zoals sponsoring en het aangaan van leningen. Zo heeft DIOS ook de gemeente gevraagd om subsidie en een lening, respectievelijk van € 200.000,-- en € 1.000.000,-- (zie financieringsverzoek plan C).

Beoogd maatschappelijk effect

Een sporthal dat DIOS voldoende ruimte biedt voor wedstrijden en trainen, minder energie verbruikt, verhuurd kan worden aan derden en het geluidsoverlast voor de omgeving verlaagt.

Argumenten

1.1. De sporthal vergroot de mogelijkheden voor DIOS tijdens het binnenseizoen.

De huidige ballonhal heeft één veld en dat is te weinig voor de vereniging om wedstrijden te kunnen spelen en te trainen. DIOS wil daarnaast inzetten op groei van de vereniging en de huidige ballonhal kan dat niet aan. DIOS is daarom genoodzaakt om de sporthal van de Hoornbloem af te huren. Dit zijn extra kosten voor DIOS.

In de vaste hal kan de vereniging alles in één hand houden. Dat verlaagt de exploitatielasten en versterkt het verenigingsgevoel.

1.2. De sporthal draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente (verlagen energiegebruik).

De huidige ballonhal is een grootgebruiker van energie. DIOS heeft door de jaren heen wel maatregelen genomen om het energiegebruik te verlagen, maar dat heeft niet veel opgeleverd. DIOS voornemens zijn om de nieuwe sporthal energieneutraal te laten bouwen en de sporthal energieneutraal te exploiteren. Deze voornemens passen naadloos in de klimaatdoelstelling van de gemeente.

1.3. De sporthal biedt meer verenigingen in Den Hoorn mogelijkheden om te (blijven) sporten, zeker met het verdwijnen van de sporthal in de Hoornbloem

De gemeente zet al langere tijd in op de herontwikkeling van locatie De Hoornbloem ten behoeve van de komst van zorgwoningen. Dat betekent dat de sporthal in de Hoornbloem zal verdwijnen, met alle gevolgen van dien voor de gebruikers. De Mariaschool wil op haar locatie aan de Oranje Nassaplein een eigen gymzaal realiseren. De andere gebruikers van de sporthal van de Hoornbloem moeten ook op zoek naar een nieuwe sporthal en de nieuwe sporthal van DIOS kan hierbij een oplossing bieden.

Kanttekeningen

1.1. Indien tijdens de bouw van de sporthal zich financiële tegenvallers voordoen, dan kan de gemeente nogmaals om een bijdrage worden gevraagd.

De huidige markt van grondstoffen voor bouwbedrijven is erg onzeker. Mondiale ontwikkelingen kunnen deze markt flink beïnvloeden. DIOS heeft een raming van de investering voor de sporthal opgesteld, rekening houdend met schommelingen in de markt van grondstoffen. Desondanks kunnen de prijsstijgingen dusdanig hoog zijn, dat er toch problemen kunnen ontstaan tijdens de bouw. De gemeente kan dan een partij zijn, die wordt gevraagd om extra bij te dragen in de kosten.

1.2. *Indien tijdens het gebruik van de sporthal DIOS aangeeft dat de sporthal (een bepaalde periode) onvoldoende exploitabel is, dan kan de gemeente om een extra bijdrage worden gevraagd. DIOS zet zich in voor een optimale bezetting en exploitatie van de sporthal. Desondanks kan het gebeuren dat door de (aflossings-)jaren heen een tekort op de exploitatie ontstaat. Dit kan DIOS zelf niet kan opvangen en vraagt aan de gemeente om een bijdrage om het exploitatietekort aan te vullen. Net zoals bij de bovenstaande kanttekening brengt een dergelijke vraag de gemeente in een duivels dilemma.*

1.3. *De eerste jaren is er geen sluitende exploitatie.*

De stukken tonen aan dat dit gaat om de eerste vier jaar. De jaren daarna is de exploitatiebegroting wel sluitend.

- *Dezelfde stukken laten eveneens zien dat er voldoende financiële mogelijkheden zijn voor DIOS om de exploitatiebegroting vanaf het eerste jaar wel sluitend te krijgen. Dit komt omdat er (zoveel) intentieverklaringen zijn om te huren, dat deze circa 88% van de lasten kunnen dekken (en opties tot huur voor circa 24% van de lasten).*
- *Ook heeft het college de jaarcijfers van DIOS bekeken. Daaruit blijkt dat het een financieel gezonde verenging is die deze kosten in principe moet kunnen dragen.*

1.4. *Er is een redelijk grote afhankelijkheid van externe huurders (o.a. Stanislascollege uit Delft). Met voornamelijk de huurovereenkomst met het Stanislascollege krijgt DIOS zijn exploitatiebegroting (bijna) sluitend. Het Stanislascollege is echter wel een solide partij die voor langere tijd zal huren van DIOS.*

1.5. *De eigendomssituatie (recht van opstal) moet nog notarieel geregeld worden.*

Er wordt ingezet om het recht van opstal voor alle sportverenigingen op het terrein op korte termijn met de notaris geregeld te hebben.

1.6. *Mocht er zich een situatie voordoen waardoor DIOS niet meer in staat is aan zijn verplichtingen te voldoen, dan heeft de gemeente weinig zekerheid om (een deel van) het geleende bedrag terug te vorderen.*

In overleg met betrokken partijen (DIOS en andere financiers) zal de gemeente de voorwaarde stellen tot het vestigen van hypotheekrecht op de sporthal. Deze voorwaarde zal worden opgenomen in de leningsovereenkomst.

Gymzaal Mariaschool

Gerelateerd aan dit voorstel is inzicht in de stand van zaken rondom een nieuwe gymzaal voor de Mariaschool.

In de raadsvergadering van 18 april jl. waarin het voorstel 'Besluit tot verkenning Gymzaal Mariaschool' werd besproken zijn 2 amendementen aangenomen (Amendementen 1 en D), die hebben geleid tot de volgende raadsbesluiten:

1. *In de stemmen om de gymzaal in Den Hoorn niet bij de Hoornbloem terug te laten komen.*
2. *In te stemmen om een inventarisatie te doen naar een alternatieve gymlocatie voor de scholieren van de Mariaschool (bij voorkeur in de nabijheid van de Mariaschool). Voor de overige verenigingen die nu gebruik maken van de Hoornbloem een brede verkenning te starten naar alle mogelijkheden.*

De strekking van beide moties is dat de gemeenteraad alvorens in te kunnen stemmen met de keuze om de gymzaal voor de Mariaschool op de locatie Oranje Nassaplein te realiseren, zich wil verzekeren dat er geen andere opties in de nabijheid van de school beschikbaar zijn. Een eerste verkenning van de omgeving in de nabijheid van de Mariaschool heeft echter opgeleverd, dat er geen goede alternatieve locatie voorhanden is.

Voor zowel de gemeente als de Laurentius Stichting ligt het daarom het meest voor de hand om de gymzaal op de locatie van de Mariaschool aan het Oranje Nassaplein te realiseren. Partijen gaan verder verkennen of een gymzaal op deze locatie mogelijk is, zonder dat dat ten koste gaat van 2 klaslokalen. Dit is voor beide partijen de eerste voorkeur, maar kan nu nog niet worden gegarandeerd. De resultaten van deze verkenning, inclusief de financiële consequenties, zal nog aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Met dit voorstel voor DIOS wordt wel ingezet dat de nieuwe gymzaal alleen het gymmen van de Mariaschool faciliteert en niet de verenigingen die nu nog gebruik maken van De Hoornbloem. Voor hen is er voldoende ruimte in de toekomstige sporthal van DIOS en DIOS ziet ze ook graag komen. DIOS heeft met van meeste gebruikers al een intentieovereenkomst ontvangen, dat zij meegaan naar de nieuwe sporthal.

De omwonenden van het Oranje Nassaplein hebben laten weten dat zij niet zo zeer tegen de komst zijn van een gymzaal voor de Mariaschool, maar wel als deze zaal ook verenigingen zal faciliteren in de avonduren. Dit vanwege de zorg voor parkeer- en geluidsoverlast voor de buurt.

Financiën

Subsidie en lening aan DIOS

De investeringssubsidie van € 200.000 is niet begroot en zal ten laste gebracht moeten worden van de reserve Investeringsprogramma via begrotingswijziging 2023-7.

Om een lening van € 1.000.000 te kunnen verstrekken moet DIOS ten minste akkoord gaan met een onderstaande voorwaarden:

- De voorgestelde looptijd is 30 jaar met een rentepercentage, die op het moment van aangaan van de lening geldt bij de BNG. De rente zal zonder opslag voor risico's en administratiekosten worden doorberekend aan DIOS. Aangezien de lopende rente op dit moment fluctueert, kan nu niet worden aangegeven wat de rente zal zijn bij het aangaan van de lening door de gemeente bij de BNG.
- Kosten onderhoud en vervanging onderdelen van de sporthal zijn volledig en altijd voor DIOS.
- Het verzoek van DIOS overwegende om de eerste twee jaar nog geen aflossing te betalen alleen het verschuldigde rentebedrag, stellen wij voor de kosten per jaar wel in rekening te brengen. Maar tegelijkertijd afspraken te maken over uitgestelde betaling voor het aflossingsgedeelte voor de eerste twee jaar (wijze van incasseren). Op die manier kan DIOS na de eerste twee (waarschijnlijk financieel negatieve) jaren de openstaande aflossingsbedragen betalen.

-In overleg met betrokken partijen (DIOS en andere financiers) zal de gemeente de voorwaarde stellen tot het vestigen van hypotheekrecht op de sporthal. Deze voorwaarde zal worden opgenomen in de leningsovereenkomst.

Bovenstaande voorwaarden worden opgenomen in een leningsovereenkomst tussen gemeente en DIOS.

Communicatie en participatie

- Overleg met de gebruikers van de Hoornbloem (gepland op 28 september 2023)
- Overleg met omwonenden Oranje Nassausplein (eerste overleg heeft plaatsgevonden op 23 augustus 2023)

Vervolgstappen

Reactie college op commissiebehandeling