

COLLEGEVOORSTEL

Collegevergadering:	28 oktober 2025
Portefeuillehouder:	Jan Hoekzema
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Christiaan Peetoom
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Christian Schouten
Status:	openbaar
Onderwerp:	Eigendomssituatie Nieuw Sportpaleis

Voorgesteld besluit

1. Het eigendom van het nieuw te bouwen sportpaleis onder te brengen bij de gemeente;
2. Hiertoe de erfpacht overeenkomst tussen de gemeente en de B.V. Sportpaleis te beëindigen voordat gestart wordt met de sloop van het huidige pand;
3. Hiertoe op korte termijn een intentieovereenkomst te sluiten met de B.V. Sportpaleis om de voorwaarden voor de nieuwe situatie vast te leggen;
4. De concessieovereenkomst tussen de gemeente en Alkmaar Sport N.V. uit te breiden met de exploitatie, beheer en onderhoud van het nieuwe sportpaleis;
5. Het bouwheerschap en opdrachtgeverschap voor de nieuw te bouwen Sportpaleis bij de gemeentelijke organisatie neer te leggen;
6. De raadsinformatiebrief eigendomssituatie Sportpaleis te verzenden aan de Raad.

Samenvatting

De B.V. Sportpaleis, 100% dochter van Alkmaar Sport N.V, is momenteel formeel eigenaar van de accommodatie Sportpaleis. De gemeenteraad heeft besloten tot nieuwbouw van het sportcomplex en hiervoor worden de voorbereidingen getroffen. In dit najaar start de aanbesteding. Het is relevant om tijdens de aanbestedingsprocedure/contractvorming duidelijkheid te hebben over het opdrachtgeverschap, bouwheerschap, eigendom en financiering. Hierdoor kan de contracterende partij goede inschattingen maken van de samenwerkingsrelatie en aandachtspunten daarbij.

Dit voorstel staat in relatie tot het coalitieakkoord

Argumenten

1.1. *Als ook het Sportpaleis gemeentelijk eigendom is krijg je meer uniformiteit in het eigenaarschap van sportcomplexen.*

Alle panden die door Alkmaar Sport NV worden geëxploiteerd in de gemeente Alkmaar zijn in eigendom van de gemeente Alkmaar. Het Sportpaleis is hierop een uitzondering: De B.V. Sportpaleis, 100% dochter van Alkmaar Sport N.V, is momenteel formeel eigenaar van het sportcomplex het Sportpaleis. Door het eigendom van het Sportpaleis te verleggen naar de gemeente, krijg je uniformiteit in het eigenaarschap van sportcomplexen. Deze uniformiteit

verlaagt de beheerlasten voor zowel de gemeente als Alkmaar Sport NV en geeft duidelijkheid in rol en taakverdeling.

2.1. De huidige eigendomssituatie is nu via een erfpachtovereenkomst vastgelegd.

De grond onder het Sportpaleis is in erfpacht uitgegeven aan de B.V. Sportpaleis.

De B.V. Sportpaleis is daarmee formeel de "eigenaar" en verantwoordelijk voor het gebouw. Het erfpachtrecht heeft een looptijd van 20 jaar en eindigt op 24 februari 2037. Geen van beide partijen kan in de huidige situatie eenzijdig de erfpacht beëindigen. Echter als beide partijen dat willen dan kan de erfpachtovereenkomst met wederzijds goedvinden worden beëindigd. De B.V. Sportpaleis heeft bevestigd het eigendom terug te willen geven aan de gemeente. De opstal komt daarmee ook in eigendom van de gemeente.

2.2. Deze erfpachtovereenkomst wordt na beëindiging van de exploitatie ontbonden.

De erfpachtovereenkomst wordt stopgezet bij de start van de sloopwerkzaamheden, zodat de B.V. Sportpaleis tot die tijd een gebruikstitel heeft voor het continueren van de werkzaamheden voor het Sportcomplex. Daarna komt de opstal in eigendom van de gemeente en kan in opdracht van de gemeente gestart worden met de sloop en nieuwbouw van het sportcomplex.

3.1. Er wordt een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Alkmaar Sport NV om de voorwaarden voor de samenwerking in de toekomstige situatie vast te leggen.

Om Alkmaar Sport alvast enig houvast te geven over de denkrichting van de exploitatie na oplevering van het nieuwe sportpaleis is de meest voor de hand liggende vorm daarvoor een (intentie/samenwerkings)overeenkomst tussen de Gemeente, Alkmaar Sport en B.V. Sportpaleis. In deze overeenkomsten worden een aantal zaken geregeld over onder andere de beëindiging van de huidige situatie en afspraken over de nieuwe situatie.

4.1. De samenwerking in de toekomstige situatie wordt vastgelegd in de concessieovereenkomst en de prestatieafspraken tussen de gemeente en Alkmaar Sport NV.

Na afloop van de exploitatie van het Sportpaleis zal B.V. Sportpaleis worden ontbonden. Zodra het nieuwe Sportpaleis gereed is, wordt beoogd dat Alkmaar Sport de exploitatie hiervan op zich neemt. In dit verband zal de bestaande concessieovereenkomst tussen de Gemeente en Alkmaar Sport worden uitgebreid, waardoor het nieuwe sportcomplex onder beheer en exploitatie valt van Alkmaar Sport N.V..

5.1 Als eigenaar kan de gemeente ook optreden als bouwheer, wat de uitvoering van het project vereenvoudigt en versnelt.

Doordat geregeld wordt dat het eigendom bij de gemeente komt te liggen, is het vanzelfsprekend dat de gemeente de opdrachtgever en bouwheer wordt van het nieuwe sportcomplex.

Kanttekeningen en alternatieven

Er is ambtelijk onderzocht of het eigendom van het nieuwe Sportpaleis ondergebracht kan worden bij Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV (ADV). Op basis van deze analyse is geadviseerd dit niet te doen. Het gemeentelijk eigendom biedt gunstigere financiële voorwaarden vanwege totaalfinanciering en draagt bij aan uniformiteit binnen het eigenaarschap van sportcomplexen van de gemeente. Deze overwegingen maken het onderbrengen van het Sportpaleis bij ADV minder wenselijk.

Financiële aspecten

- Het raadsbesluit over het Sportpaleis bevat het kredietbesluit voor de geraamde investeringskosten van het nieuw te bouwen sportcomplex van € 38,1 miljoen.
- De investeringen voor het nieuw te bouwen sportpaleis zijn reeds opgenomen in het gemeentelijke meerjareninvesteringsplan 2026 en verder;
- De gemeente gaat uit van totaalfinanciering, waardoor de rentelasten over het algemeen lager uitkomen dan de BV, die de investering voor het volledige bedrag extern moet financieren;
- De gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting bij verwerving. Aan de beëindiging van de erfpacht zelf zijn wel eenmalige notaris- en kadasterkosten verbonden, die worden vanuit het project zelf gedekt.
- Er is geen sprake van een vergoeding of afwaardering bij het Sportpaleis omdat op de opstal geen boekwaarde zit.

Vervolg en communicatie

- De raad wordt geïnformeerd over het voorstel om het eigendom van het sportpaleis naar de gemeente te brengen
- Nadat het college dit besluit heeft genomen wordt in samenwerking met Alkmaar Sport NV verder uitwerking gegeven aan de verandering van de eigendomssituatie.

Bijlage