



Onderzoek Uitbreiding sporthal 'Het Vennewater'

**Toelichting op uitgangspunten,
financieringsbehoefte, exploitatie en beheer
multifunctionele sportaccommodatie in Heiloo**

OPGESTELD DOOR
DE WERKGROEP GEMEENTELIJKE
BINNENSPORTACCOMMODATIES:
BASKETBALVERENIGING FLASHING
HOCKEYVERENIGING DE TERRIËRS
ZAALVOETBALVERENIGING HZV
VOLLEYBALVERENIGING EFFECT
SPORTRAAD HEILOO

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1 Van zaalhockey tot krediet van de gemeenteraad	2
1.2 De start van een droom	2
1.3 Help, er is geen ruimte!	3
1.4 De aanbesteding van de exploitatie	4
1.5 Onderzoek exploitatie van een tweede hal	5
2. Stichtingskosten van de tweede hal	6
2.1 Uitgangspunten voor de stichtingskosten	6
2.2 De locatie	6
2.3 Impressie van de nieuwe situatie	7
2.4 Stichtingskosten van de tweede hal	8
3. De financiering van de tweede hal	10
3.1 Uitgangspunten	10
3.2 Eigendom bij de initiatiefnemers	10
3.3 Eigendom bij de gemeente	13
4. Exploitatie	15
4.1 Uitgangspunten	15
4.2 De behoeften van de gebruikers	15
4.3 Huuromzet per jaar	17
4.4 Exploitatieraming	17
5. Conclusies	18
6. Bijlagen	19

1. Inleiding

1.1 Van zaalhockey tot krediet van de gemeenteraad

Dit rapport laat zien dat krachten bundelen loont. De afgelopen jaren, en meer specifiek maanden, hebben de zaalsportverenigingen van Heiloo met vereende krachten gewerkt aan het realiseren van een droom. Zou het niet geweldig zijn als de Terriërs, HZV, Flashing en Effect gebruik kunnen maken van een sporthal waarin ze allemaal hun thuiswedstrijden kunnen spelen?

Met die gedachte in het achterhoofd is vergaderd, gediscussieerd, geflyerd, getekend, gelobbyd, nog eens getekend en gerekend. Het resultaat van al dat werk ligt nu voor u.

De Commissie GBSA hoopt dat u, net als wij, enthousiast bent of wordt over dit plan. We nodigen u van harte uit dit rapport door te lezen en met ons te concluderen dat de bouw van een 2^e hal bij Sporthal Het Vennewater een goed doordachte en gemotiveerde beslissing is waar sportend Heiloo jarenlang enorm veel plezier aan beleeft.



1.2 De start van een droom

De geboorte van dit plan vond plaats binnen de muren van Hockeyvereniging De Terriërs. Zaalhockey is binnen de KNHB het snelst groeiende onderdeel en ook bij De Terriërs kiezen steeds meer hockeyers tijdens de winterstop voor zaalhockey. Daarnaast zien de Terriërs een groei in het aantal (gewenste) trainingsuren in het Vennewater. Op dit moment zijn er geen uren voor de Terriërs in de huidige hal na 17:15 uur op doordeweekse avonden in het Vennewater. Kinderen starten steeds jonger met zaalhockey-activiteiten. Zaalhockey wordt meer en meer gezien als noodzakelijke aanvulling en ondersteuning van het veldhockey. De snelheid van het spel en de ideale omstandigheden om technieken aan te leren of te verbeteren zorgen ervoor dat hockeytalenten zich eerder en beter kunnen ontwikkelen in zowel de zaal als op het veld.

"Leuk en goed"; dat springt er altijd uit als het over zaalhockey gaat. Zaalhockey groeit aan populariteit: de afgelopen 5 jaar groeide volgens cijfers van de KNHB, de zaalhockeysport met maar liefst 60%. Het lijkt een kwestie van tijd voordat er het hele jaar door, naast veldhockey, zaalhockey wordt gespeeld. In een interview zegt topsportfysioloog Jos Geijzel: "Zaalhockey verbetert aantoonbaar je snelheid en techniek, dus dat het in Nederland maar zo'n korte periode beoefend wordt, is ontzettend jammer." Naast dat het zo ontzettend leuk is heeft het ook nog eens een zeer positieve invloed op het veldhockey.

1.3 Help, er is geen ruimte!

Hockeyvereniging De Terriers

Al snel werd door de Terriers geconstateerd dat door een structureel tekort aan zaalcapaciteit in Sporthal Het Vennewater geen ruimte was om aan de vraag van de zaalhockeys/sters te voldoen. Bij de sporthallen in de regio werden moeizaam uren bijeen gesprokkeld. Door het tekort aan zaalcapaciteit stokte ook de ontwikkeling van plannen die passen bij de ambitie en visie van de Terriers.

HZV/Het Vennewater

Vanuit het beleid en visie van HZV het Vennewater worden gesprekken gevoerd met de veldvoetbal verenigingen HSV en Foresters over de mogelijkheden om een samenwerking verband op te starten op het gebied t.b.v. de ontwikkeling van jeugd spelers. Dit houdt in dat de jeugd uit Heiloo zoveel mogelijkheden en kansen wordt geboden om zich op het voetbal te kunnen ontwikkelen. Zaal- en straat(pleintjes) voetbal zij dan hierin voorbeelden. Tevens zal hierin het ASM-Model worden geïntroduceerd. Dit betekent dat de jeugd in de leeftijdscategorie JO08 t/m JO10 dan ook in de gelegenheid zal worden gesteld om op basis van recreatief en in competitie verband te kunnen zaalvoetballen. Daarnaast is de intentie om ook met meisjes voetbal te starten. Zowel in recreatief als in competitie verband. Voor de huidige jeugd en senioren teams is het op dit moment niet mogelijk om structureel te trainen binnen de bestaande capaciteit. Gelet op de bovenstaande toekomstige ontwikkelingen gaat de groei van senioren (heren en dames) en jeugd (jongens en straks ook meisjes) welke in competitie verband gaan spelen in de komende jaren alleen maar toenemen.

Gezien het hoge niveau waarin de jeugd- en senioren teams uitkomen is HZV steeds meer genoodzaakt om hen te faciliteren en toekomstbestendige mogelijkheden te creëren. Daar is het verenigingsbeleid en het jeugdplan ook helemaal op gericht.



Basketbalvereniging Flashing

Flashing Heiloo is een vereniging die niet alleen breedtesport, maar ook topsport nastreeft. Dat heeft afgelopen seizoen geleid tot een eerste landskampioenschap en meerdere teams spelen op landelijk niveau. Meerdere leden van Flashing zijn doorgebroken in nationale selecties. In de regio is Flashing Heiloo een van de best presterende verenigingen.

Bij het ambitieniveau hoort ook op niveau trainen. De hoogste jeugd traint drie tot vier keer bij de eigen vereniging en daarnaast ook nog bij basketball academies of andere verenigingen. Voor de jongens U16 zijn we een samenwerking aangegaan met eredivisieclub Den Helder. Hierdoor kunnen de jongens twee van de vier trainingen in Den Helder volgen, waar wel voldoende trainingscapaciteit aanwezig is. Voor de meeste teams van Flashing is het behelpen met trainingsruimte. Flashing heeft alleen op dinsdag t/m vrijdag van 17.15 – 19.00 zaalruimte in 't Vennewater beschikbaar. Een tijdstip waarop veel teams nog niet kunnen trainen. Het allergrootste deel van de trainingen wordt daarom noodgedwongen gegeven in gymzalen in de gemeente. Gymzalen, die overigens ook onder druk staan en waar het soms zoeken is naar ruimte. Groei is nauwelijks mogelijk, terwijl Flashing steeds verdere aanwas in haar teams ziet.

Daarnaast constateert Flashing belangrijke nadelen en gevaren in de gymzalen van Heiloo:

- Ze zijn te klein voor een wedstrijdveld. Wedstrijdsituaties zijn dus niet na te bootsen.
- De muren staan direct om het veld heen. Bij een lay-up is er een reëel gevaar dat spelers tegen de muur belanden en een blessure oplopen.
- Zeer beperkte mogelijkheden qua materiaal. Twee baskets van niet al te hoge kwaliteit.
- Gymzalen geven geen mogelijkheid om rondom de training contacten te leggen. Hierdoor is het moeilijk om een verenigingsgevoel op te bouwen. In een sporthal met kantine en meerdere velden kan dat wel.

Flashing Heiloo is al jaren op zoek naar een geschikte trainingslocatie, maar deze is in Heiloo absoluut niet beschikbaar. Sporthal 't Vennewater is overbezet en door de week op relevante uren volledig volgeboekt.

Onderzoek

Om het tekort aan zaalcapaciteit voor de breedte sport op te lossen is al in 2017 vooronderzoek gedaan naar de bouw van een sporthal, uitsluitend bedoeld voor zaal hockey. Dat plan werd al snel opgevolgd door een nieuw plan. Een multifunctionele hal waarin ook plaats is voor andere gebruikers van Sporthal Het Vennewater. Ook bij de andere verenigingen bleek het gebrek aan zaalcapaciteit nijpend. De gesprekken met de andere verenigingen werden daarna voortgezet onder de vlag van de Commissie Gemeentelijk Binnensport accommodaties (GBSA). De Commissie GBSA was al actief als gebruikersoverleg van Sporthal Het Vennewater en de drie gymzalen resorteert onder de Sportraad. De Terriers, HZV, GTH, Effect en Flashing hebben zitting in de Commissie GBSA.

Uit het vooronderzoek naar de bouw van een tweede hal werd al snel duidelijk dat een hal aansluitend op de bestaande sporthal 'Het Vennewater' de meeste praktische voordelen biedt. Aanvullende kosten voor infrastructuur zijn niet nodig en een tweede hal voldoet ook in praktische zin het beste aan de wensen en behoeftes van de betrokken sportverenigingen.

In het najaar van 2019 heeft over deze plannen een debat in de gemeenteraad van Heiloo plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft besloten om voor het onderzoek naar de exploitatie van deze hal een krediet van € 20.000,00 beschikbaar te stellen.

1.4 De aanbesteding van de exploitatie

Op het moment dat de gemeenteraad het onderzoekskrediet beschikbaar stelde, waren de gemeenten Heiloo en Castricum zich aan het oriënteren op de toekomstige exploitatievorm van de binnensportaccommodaties in beide gemeenten. Conclusie was dat er één exploitant zou moeten komen voor alle accommodaties in beide gemeenten (met enkele uitzonderingen zoals sporthal De Bloemen). Op 3 februari jl. zijn de aanbestedingsdocumenten op Tenders.nl gepubliceerd. In deze documenten is over de eventuele uitbreiding van Het Vennewater het volgende opgenomen.

In de gemeente Heiloo is een initiatief gestart vanuit een aantal verenigingen en de Sportraad om een tweede sporthal te realiseren aansluitend op het bestaande binnensportcomplex Het Vennewater. De gemeenteraad heeft de initiatiefnemers budget beschikbaar gegeven om onderzoek te doen naar de haalbaarheid hiervan. Daar wordt momenteel uitwerking aan gegeven. Onderliggend aan dit initiatief en het beschikbaar stellen van het onderzoeksbudget is een behoefte inventarisatie naar extra binnensport capaciteit in de gemeente Heiloo uitgevoerd.

Er is derhalve een gerede kans dat in Heiloo, aansluitend op en geïntegreerd met het bestaande binnensportcomplex het Vennewater, een tweede sporthal wordt gerealiseerd. Indien deze tweede sporthal er komt, is het bovendien mogelijk dat ook deze tweede sporthal onderdeel zal gaan uitmaken van het contract met de exploitant. Mocht zich dit binnen de contracttermijn voordoen, worden

hierover aanvullende afspraken met de exploitant gemaakt. Deze afspraken zullen in lijn zijn met de afspraken die ook voor de andere accommodaties worden gemaakt en zullen bovendien worden getoetst aan marktconformiteit op dat moment.

Overigens wordt in deze documenten tevens onderkend dat er in Heiloo momenteel sprake is van een vraag die groter is dan het aanbod. Naar verwachting zal deze vraag de komende jaren zelfs nog stijgen.



1.5 Onderzoek exploitatie van een tweede hal

Bij het onderzoek is de vraag: kan een tweede sporthal op verantwoorde wijze worden geëxploiteerd? Oftewel, is er sprake van een financieel haalbare exploitatie voor de langere termijn? Uiteraard wordt de mate van financiële haalbaarheid uiteindelijk door de politiek bepaald. Bij sportbeoefening is sprake van een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Omdat wij op deze politieke afweging geen antwoord kunnen geven zijn wij er in dit rapport van uit gegaan dat er sprake is van een financieel haalbare exploitatie, als er sprake is van kostprijsdekking.

Om te komen tot beantwoording van de onderzoeksvraag zijn de volgende deelonderzoeken uitgevoerd:

- Wat zijn de stichtingskosten van een hal die voldoet aan de eisen van de gebruikers?
- Hoe zou de hal kunnen worden gefinancierd?
- Wat zijn de exploitatieverwachtingen?

In deze notitie wordt nader ingegaan op deze onderwerpen en wordt afgesloten met een conclusie over de haalbaarheid en de condities waaronder dit mogelijk is.



2. Stichtingskosten van de tweede hal

2.1 Uitgangspunten voor de stichtingskosten

Voor een goede onderbouwing van de stichtingskosten is het van belang vooraf de hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten te formuleren. Een en ander om te voorkomen dat er achteraf onjuiste conclusies worden getrokken. Maar vooral ook om vooraf een goede cijfermatige onderbouwing op te stellen.

Voor dit onderzoek hanteren we de volgende uitgangspunten:

- De hal wordt als uitbreiding van de bestaande hal “Het Vennewater” gerealiseerd;
- De hal wordt gerealiseerd als multifunctionele sportvoorziening en voldoet aan de hieraan te stellen eisen m.b.t. de afmetingen. M.a.w. alle sportactiviteiten kunnen hierin plaatsvinden behoudens topsport;
- De hal voldoet aan de wensen/eisen van de betrokken verenigingen binnen de Commissie GBSA. Dit is tevens van toepassing op de materiaalopslag en kleedkamervoorzieningen;
- Behoudens sport gerelateerde ruimtes worden geen ruimtes gerealiseerd die de exploitatie van Het Vennewater kunnen beïnvloeden;
- De uitvoering en het afwerkingsniveau is vergelijkbaar met de uitbreiding van het VZV-sportcentrum in 't Veld (echter zonder ruimtes voor fitness en behandelkamers, samen ca. 450m²);
- De beoogde locatie heeft reeds de bestemming sport. De uitbreiding van het bouwvlak wordt via een omgevingsvergunningsprocedure gerealiseerd;
- Op dit moment zijn de regelingen SPUK (Specifieke Uitkering Stimulering Sport) en BOSA (Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties) van toepassing. Zolang deze regelingen van toepassing zijn (in ieder geval t/m 2024), kan 17,5% van de kosten voor realisatie en het beheer teruggevorderd worden. Op grond hiervan wordt gerekend met stichtingskosten inclusief BTW waar vervolgens 17,50% subsidie is afgetrokken.

2.2 De locatie

Zoals aangegeven vormt de realisatie van de hal een uitbreiding op het bestaande sportcentrum “Het Vennewater”. Voor het gehele gebied rond de sporthal is het bestemmingsplan “Zuid West” vigerend. Er is sprake van een enkelvoudige bestemming sport. Dit impliceert dat er geen wijziging van het bestemmingsplan hoeft plaats te vinden om deze uitbreiding te realiseren. Voor de wijziging van het bouwvlak kan worden volstaan met een omgevingsvergunning.



Bestemmingsplan

Vervolgens is onderzocht in hoeverre het mogelijk is om achter de bestaande hal een uitbreiding te realiseren die voldoet aan de eisen van een multifunctionele sportvoorziening.

Achter de sporthal is er ruimte om een hal te situeren die qua maatvoering voldoet aan de eisen van een multifunctionele sportvoorziening.

Overige aangehouden uitgangspunten zijn een vrije zone van minimaal 5m tot aan de as van sloot, de mast met de sirene (WAS paal) wordt niet verplaatst, er blijft voldoende ruimte (1,60m) tot het gebouw van de Kleurenpracht en de waterput van de Terriers wordt ook niet verplaatst.

Het ontwerp houdt rekening met een extra entree en kleedruimtes die aansluiten op het complex van de hockeyclub.

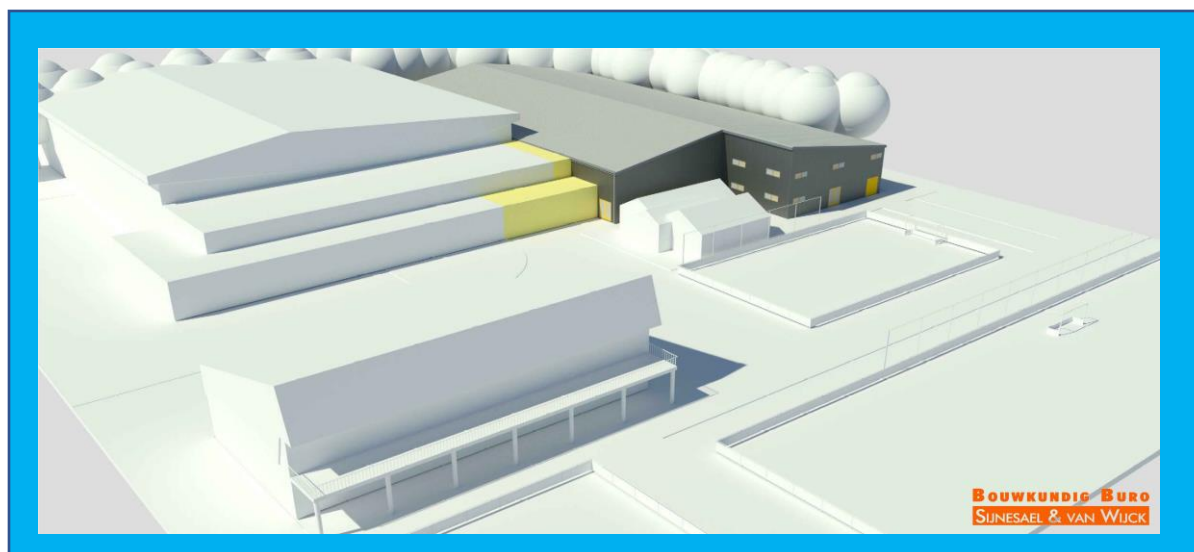


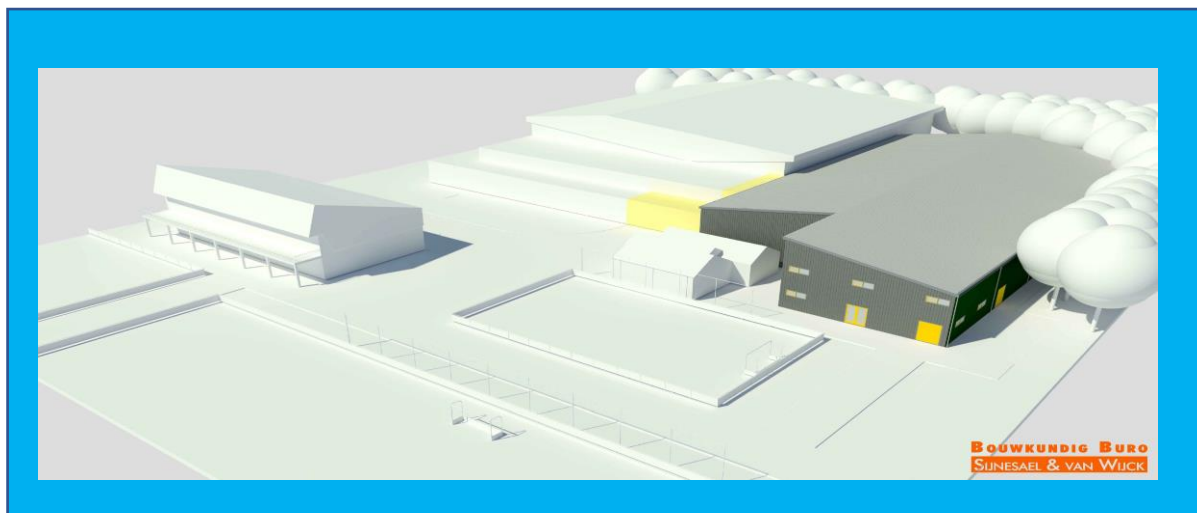
Situatieschets

Gezien de minimale aanpassingen in het gebied en het behoud van de bestaande voorzieningen, vormt deze locatie de meest optimale voor de beoogde uitbreiding.

2.3 Impressie van de nieuwe situatie

De tekeningen van de te realiseren uitbreiding zijn in bovenstaande impressie gevisualiseerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding lager zal zijn dan het bestaande gebouw en door de mogelijke groene inpassing ook geen overlast zal opleveren voor het naastgelegen vakantiepark.





De uitbreiding van het VZV-sportcentrum geeft een impressie van het beoogde afwerkingsniveau en maakt ook duidelijk dat er sprake is van een simpele maar doelmatige constructie.

2.4 Stichtingskosten van de tweede hal

De bouwkosten zijn op basis van de gehanteerde uitgangspunten geraamd. Hiertoe is door BKS een elementenbegroting opgesteld welke als bijlage bij deze notitie is gevoegd. Naast de bouwkosten zijn ook de bijkomende kosten geraamd. Bouwkosten en bijkomende kosten tezamen vormen de stichtingskosten. Bij de raming van de stichtingskosten (als bijlage bijgevoegd) is geen rekening gehouden met aanbestedingsprotocollen die eventueel bij de gemeente Heiloo van toepassing zijn. Aangenomen mag worden dat dit geen substantiële afwijkingen t.o.v. de geraamde stichtingskosten zal opleveren. Wel is er een post onvoorzien opgenomen voor de opvang van eventuele tegenvallers en/of aanvullende wensen. Voor de goede orde maken we u hierbij attent op het volgende. Alle kosten zijn geraamd zonder de aanvraag van offertes. Dit kan betekenen dat de werkelijke kosten bij een eventuele aanbesteding kunnen afwijken. Dit is voor een belangrijk deel afhankelijk van de marktomstandigheden op het moment van aanbesteden. Omdat aanbesteding pas kan plaatsvinden als er sprake is van positieve besluitvorming in de gemeenteraad, zal dit niet op korte termijn kunnen plaatsvinden. Er moet dus een inschatting worden gemaakt van de ontwikkeling van de bouwkosten in de toekomst. Vanwege de ontwikkelingen rond het Coronavirus is het niet denkbeeldig dat de bouwkosten zich de komende periode zullen stabiliseren of zelfs zouden kunnen dalen.

Met inachtneming van het bovenstaande en bij hantering van de geformuleerde uitgangspunten bedragen de stichtingskosten van de 2^e hal dus: € 1.500.000,00 inclusief BTW en met aftrek van de SPUK-subsidie. Conform de nota activabeleid van de gemeente Heiloo worden gebouwen in 40 jaar afgeschreven. Indien deze termijn bij de geraamde stichtingskosten wordt gehanteerd, resulteert dit in een jaarlijkse afschrijvingstermijn van € 37.500,00.

In de gecalculeerde bouwkosten is rekening gehouden met een sobere zelfstandig functionerende hal welke voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit en van de gebruikers. Er is geen rekening gehouden met aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, aansluiting op bestaande installaties van het Vennewater, etc. Mocht dit gewenst zijn dan is dit uiteraard mogelijk. Op basis van het activabeleid van de gemeente Heiloo dient dan rekening te worden gehouden met het feit dat de jaarlijkse afschrijvingstermijn met € 2.500 zal stijgen voor iedere € 100.000 waarmee de stichtingskosten eventueel zullen stijgen als gevolg van deze aanvullende wensen/eisen. Wellicht kunnen deze extra lasten worden gecompenseerd met een verlaging van de exploitatielasten. Dit is niet onderzocht omdat dit buiten de scope van het onderzoek lag. Echter, het is duidelijk dat bijvoorbeeld de plaatsing van zonnepanelen een duurzaamheidsmaatregel kan zijn waarvan de hogere investering in voldoende mate wordt gecompenseerd door lagere energielasten.

De gemeente Heiloo heeft verzocht om de stichtingskostenraming vooraf te laten toetsen door een adviesbureau dat veel ervaring heeft met de realisatie van sportaccommodaties. Zij kwamen tot de conclusie dat de geraamde stichtingskosten te laag zijn. De realistische kosten zouden 2 tot 2,5 (!) keer hoger moeten zijn. We hebben sterk de indruk dat het hier dan gaat om een hal met geheel andere uitgangspunten dan we hier hebben gehanteerd. De BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) zijn bijvoorbeeld pas in 2021 van toepassing, terwijl de calculatie is gebaseerd op de huidige eisen waarin BENG nog niet vereist is. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven dienen aanvullende duurzaamheidseisen te resulteren in lagere energielasten en zou dit normaliter geen negatief moeten hebben voor de exploitatie op de langere termijn. Daarnaast nemen wij aan dat de wijze van aanbesteding en het door een gemiddelde gemeente gestelde eisenpakket, kostenverhogend werkt. Om te voorkomen dat de beoordeling van de adviseur zou kunnen resulteren in een discussie hebben we dan ook het volgende besloten:

1. Naast het installatiebudget van € 140.000 wordt een aanvullend budget van € 200.000 in de raming opgenomen om het gebouw aan de BENG-eisen te kunnen laten voldoen. Een dergelijk budget is ruimschoots voldoende voor de plaatsing van warmtepompen en een compleet dak met zonnepanelen. Niet uitgesloten is dat de bestaande hal hier eventueel ook van zou kunnen profiteren;
2. De geraamde bedragen zullen zoveel mogelijk worden onderbouwd met offertes. De ontvangen aanbiedingen zullen op enig moment worden overlegd;
3. De geraamde stichtingskosten zullen door het aanvullende budget stijgen naar € 1.700.000, de afschrijvingskosten zullen hierdoor stijgen tot € 42.500 (= € 1.700.000 / 40).

Overigens zou de BOSA-subsidieregeling wellicht tot een iets hogere subsidie (20% i.p.v. 17,5%) kunnen leiden. Deze regeling is van toepassing indien een stichting of sportvereniging eigenaar wordt van de hal.



3. De financiering van de tweede hal

3.1 Uitgangspunten

Zonder de inbreng van een substantiële hoeveelheid eigen middelen is het niet mogelijk om een object als een sporthal te financieren met vreemd vermogen. Bij het oorspronkelijke initiatief waren er subsidiemogelijkheden bij de realisatie als topsportlocatie, maar deze zijn inmiddels niet meer beschikbaar (de hal zal dan ook niet als topsportaccommodatie worden gerealiseerd). Gegeven het feit dat de gebruikers niet in staat zullen zijn deze eigen middelen te genereren, resteren 2 scenario's voor de financiering:

- a) De gebruikers worden via een stichting eigenaar en financieren onder borging van de SWS/gemeente;
- b) De gemeente wordt eigenaar en financiert.

Beide scenario's worden hieronder nader toegelicht.

3.2 Eigendom bij de initiatiefnemers



Het financieren van sportaccommodaties vindt normaliter plaats met een door de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) geborgde lening. Op hun website is een stappenplan opgenomen hoe een dergelijke aanvraag in zijn werk gaat:

1. Inventarisatie door bestuur of commissie

In deze fase wordt onderzoek uitgevoerd om antwoord te geven op een aantal belangrijke vragen, zoals het te verwachten ledental, de medewerking van de gemeente en de financieringsmogelijkheden vanuit de vereniging.

2. Besluit van de ledenvergadering

In fase 2 presenteert het bestuur de plannen met de sportaccommodatie aan de leden. Er wordt o.a. duidelijk gemaakt hoe hoog de investering is, wat de vereniging en leden zelf zullen bijdragen en hoeveel geld er geleend moet worden.

3. Bouwcommissie en inschakelen SWS

Hebben de leden ingestemd met het voorstel? Dan kan een bouwcommissie aan de slag met het opstellen van een programma van eisen. Check in dit stadium ook welke bescheiden nodig zijn om een borgstelling bij SWS aan te kunnen vragen. Ook kunnen nu tekeningen worden gemaakt en offertes worden opgevraagd.

4. Terug naar de ledenvergadering

De tekeningen zijn klaar en er is een financieringsplan opgesteld. SWS heeft een verbindende rol in dit traject. Bij het bestuur ligt nu de vraag of zij zelf verantwoordelijk willen blijven voor de accommodatie of dat deze ondergebracht moet worden in een aparte stichting. Het bestuur heeft hierna opnieuw de steun nodig van de algemene ledenvergadering.

5. Borgstelling aanvragen bij SWS

Wanneer het voorstel is aangenomen, kan de sportorganisatie formeel een borgstelling aanvragen bij SWS. Gebruik dan 1 van de 2 aanvraagformulieren onder Borgstelling direct aanvragen.

6. Financiering en de keus voor een bank

Is de borgstelling toegekend? Dan kan de sportorganisatie de benodigde financiering afsluiten bij een bank naar keuze.

7. Bouwaanleg

De bouw kan beginnen! De aannemer gaat aan de slag en de leden dragen mogelijk een steentje bij. Tot slot: de feestelijke opening, gevolgd door langdurig en plezierig gebruik!

Een helder proces, maar SWS hanteert een aantal voorwaarden voor de verlening van de borg die duidelijk maken dat ook bij dit scenario de gemeente bepalend zal zijn:

1. Algemene voorwaarden

- *Uw vereniging dient te zijn aangesloten bij een in NOC*NSF verenigde sportbond;*
- *Er mag niet zijn/worden begonnen met de bouw of aanleg, voordat SWS de borgstelling heeft afgegeven.*
- *Uw vereniging dient een financiële onderbouwing (met o.a. een meerjarenbegroting) voor te leggen.*
- *De financiering moet bestemd zijn voor de (ver)bouw, aanleg, verduurzaming of aankoop van een sportaccommodatie.*
- *De borgstelling kan worden verstrekt aan iedere in Nederland werkende en door De Nederlandse Bank erkende financiële instelling, die een vergunning bezit om financieringen te verstrekken. Daartoe worden ook gemeenten of aan gemeenten gelieerde kredietverstrekkers gerekend.*
- *Voor de bouw of verbouw van uw accommodatie kunt u een omgevingsvergunning nodig hebben. U kunt deze aanvragen via de website van uw gemeente of via omgevingsloket.nl. Op deze site kunt u ook de vergunningscheck invullen. U ziet dan of u een vergunning nodig heeft en zo ja, welke documenten u dient in te sturen bij de vergunningsaanvraag.*

2. Sport-gerelateerde voorwaarden

- *Sporttechnische eisen. Dit zijn de eisen waaraan het te realiseren project dient te voldoen. Sportorganisaties die zijn aangesloten bij een erkende sportbond, kunnen deze eisen opvragen bij de bond.*
- *Volgens het reglement heeft SWS altijd het recht om te eisen dat de plannen getoetst worden of ze aan deze eisen voldoen.*

3. Grond-gerelateerde voorwaarden en vestigen hypotheek

Voorafgaand aan het verlenen van een borgstelling, moet het gebruiksrecht van de grond zeker worden gesteld door middel van:

- *Het recht van eigendom;*
- *Het recht van erfpacht, waarin ook de toegestane opstallen zijn geregeld;*
- *Het recht van opstal;*
- *Een gebruiksovereenkomst.*

Als (een van de) opschortende voorwaarde(n) voor het toekennen van de borgstelling, geldt dat er een hypotheek wordt gevestigd ten gunste van SWS. Hiermee krijgt SWS zekerheid over de betaling van mogelijke, toekomstige vorderingen op de aanvrager. Wanneer behalve SWS, ook de bank en/of de gemeente een hypothecaire inschrijving als voorwaarde opnemen, dient er sprake te zijn van een gezamenlijke 1e inschrijving. Onderling zullen de partijen een rangorde overeenkomen, mocht het onverhoopt komen tot uitwinning van de hypotheek.

4. Wel of geen gemeentegarantie

Een bancaire lening tot 75.000 euro kan met ingang van 1 januari 2019 volledig door SWS worden geborgd. Bij al lopende leningen met een 100% borging door SWS geldt als voorwaarde dat het uitstaand obligo van SWS, inclusief de nieuw toe te kennen borgstelling, het saldo van 75.000 euro niet overschrijdt. Wordt het saldo overschreden dan kan SWS, evenals bij leningen groter dan 75.000 euro, voor de nieuwe financiering een borgstelling verstrekken van maximaal 50%. In dat geval wordt van de gemeente waarin de vereniging is gevestigd, verwacht dat deze ook voor 50% garant staat.

Met name het feit dat het SWS een hypotheekrecht eist op het recht van erfpacht waarin de opstallen zijn geregeld (er is sprake van gemeenteground) is dit niet mogelijk zonder gemeentelijke goedkeuring. Daarnaast eist het SWS voor iedere borgstelling van meer dan € 75.000 een garantstelling van 50% van de gemeente.

Aan de borgstelling hangt een kostenplaatje. Bij de aanvrager wordt een tarief in rekening gebracht van 0,75% van de financiering, verhoogd met € 500. Daarnaast wordt bij de kredietverstrekker een vergoeding in rekening gebracht van 0,5% van de financiering met een minimum van € 350. Aangenomen mag worden dat de kredietverstrekker deze kosten zal doorbelasten aan de aanvrager. De totale kosten voor de borg bedragen derhalve 1,25% van de financiering verhoogd met € 500. Op basis van de berekende stichtingskosten zullen de kosten voor de borging ca. € 21.750 bedragen. De rentetarieven met borging zullen waarschijnlijk iets hoger zijn dan die van het scenario van gemeentelijke eigendom en financiering.

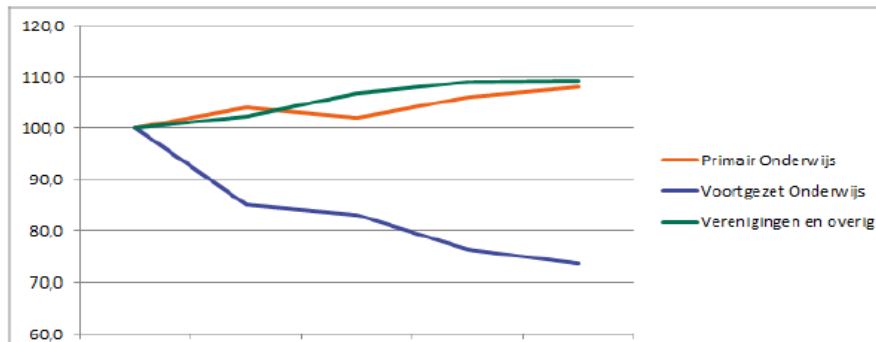
Bij dit scenario dragen de gebruikers het risico van de exploitatie. Echter, indien op enig moment een sluitende exploitatie niet meer mogelijk is en er sprake zou zijn van een faillissement van de exploiterende entiteit ontstaan er voor de gemeente feitelijk 2 ongewenste situaties. Enerzijds zal de gemeente worden aangesproken op haar borging van de financiering en anderzijds is er sprake van een leegstaande sporthal op gemeenteground en gekoppeld aan een sporthal waarvan de gemeente eigenaar is. In de praktijk zal de gemeente dan weinig andere mogelijkheden hebben om het eigendom van de lege hal over te nemen en de exploitatie van deze hal te (laten) verzorgen.



3.3 Eigendom bij de gemeente

In de meeste gevallen worden overdekte sportvoorzieningen gefinancierd en geëxploiteerd door de betreffende gemeente. De mate waarin deze voorzieningen worden aangeboden vloeit voort uit reguliere kengetallen zoals bevolkingsomvang. Uit onderzoek is gebleken, en dat is inmiddels bevestigd

Heiloo



Ontwikkeling vraag (bron: Hospitality Group)

in de stukken voor de aanbesteding van de exploitatie, dat het aanbod van overdekte sportvoorzieningen in Heiloo kleiner is dan de vraag.

Naar verwachting zal deze vraag de komende jaren ook nog toenemen.

Weliswaar is er in Castricum sprake van omgekeerde situatie (aanbod is groter dan vraag), maar de vraag rijst in hoeverre de gebruikers in Heiloo hierdoor moeten worden verplicht om hun sport uit te oefenen in een buurgemeente.

Het spreekt voor zich dat in dit scenario de gemeente zal worden geconfronteerd met de exploitatierisico's. Echter, op basis van de huidige exploitatieraming is er sprake van een sluitende exploitatie. Indien deze exploitatie in toekomst mogelijkwerijs zal verslechteren zullen de hieruit voortvloeiende risico's voor de gemeente niet wezenlijk anders zijn dan in het scenario waarin de gebruikers eigenaar worden. Immers, indien een sluitende exploitatie niet meer mogelijk is, zal de gemeente in beide scenario's worden geconfronteerd met de financiële gevolgen hiervan.

Overigens zal in dit scenario de exploitatie naar verwachting worden onder gebracht bij Alkmaar Sport, de partij die vrijwel alle accommodaties in de Heiloo en Castricum exploiteert. We gaan er van uit dat deze exploitant het toedelen van zaalcapaciteit in goed overleg met de betrokken verenigingen zal

organiseren zodat dit in de praktijk niet anders zal zijn als bij een exploitatie waarbij het eigendom en exploitatie bij de gebruikers ligt.

Indien de gemeente zal zorgdragen voor financiering en exploitatie is er op korte termijn in ieder geval het voordeel van het achterwege blijven van de vergoeding aan de Stichting Waarborgfonds voor de Sport en zullen de financieringscondities naar alle waarschijnlijkheid iets gunstiger zijn. Overigens dient hierbij wel te worden opgemerkt dat de gemeente Heiloo in haar begroting uitgaat van een omslagrente welke correspondeert met de gemiddelde rente van alle door de gemeente afgesloten financieringen. In de programmabegroting 2020 bedroeg deze omslagrente 2%, hetgeen beduidend hoger is dan de marktrente waarvoor de gemeente op dit moment zou kunnen financieren (voor een aantal financieringstermijnen wordt zelfs een negatieve rente gehanteerd). Welke omslagrente voor de programmabegroting 2021 zal worden gehanteerd is op dit moment niet bekend, maar het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat het tarief zal gaan corresponderen met de huidige marktrente.

Om toch tot een rentetoerekening te kunnen komen bij de raming van de exploitatie hanteren we een rentetarief van 1% per jaar over de gemiddelde investering (= 50% van de stichtingskosten). Met dit uitgangspunt is de berekening van de toe te rekenen rente als volgt:

Stichtingskosten x 50% x 1% = € 8.500,00 rente per jaar.



4. Exploitatie

4.1 Uitgangspunten

Bij het onderzoek naar de exploitatieopzet zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De minimale behoefte van de gebruikers aan capaciteit voor meerdere jaren (van de gebruikers zijn schriftelijke verklaringen toegevoegd);
- Een inschatting van verhuur aan scholen en andere partijen;
- De uurtarieven die de gemeente Heiloo voor 2019/2020 heeft vastgesteld, te weten: € 53,50 voor de gehele sporthal en 50% hiervan voor de daluren tussen 15.30 uur en 18.30 uur. Ook in de schoolvakanties wordt het daluur tarief gehanteerd tussen 08.00 – 15.30 uur;
- Een financieringstarief van 1,0% voor een periode van 40 jaar;
- Afschrijvingskosten gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 40 jaar;
- Een inschatting van de overige kosten gebaseerd op de publicatie “vormfactoren en kostenkengetallen Nederlandse Assets 2019/2020” van Arcadis. In deze publicatie gaat Arcadis uit van huisvestingslasten per m² BVO. In dit tarief voor huisvestingslasten zijn opgenomen: belastingen, verzekeringen, onderhoud (planmatig incl. vervanging), energie en beheerslasten. De bandbreedte voor dit tarief bevindt zich tussen € 24,95 en € 46,35 excl. BTW per m² BVO/per jaar. Omdat er in dit geval sprake is van een eenvoudige hal zonder veel extra voorzieningen, welke ook aan de BENG-eisen voldoet, gaan we uit van een tarief van € 24,95 excl. BTW per jaar (= € 30,19 incl. BTW per jaar). Op de beheerskosten is de SPUK- of BOSA-subsidieregeling van toepassing. Op het tarief is 17,5% in mindering gebracht.



4.2 De behoeften van de gebruikers

In de aanloop naar een tweede sporthal, is onderzoek gedaan naar de exploitatiemogelijkheden van de hal. Hierbij is onderzocht wat bij de verschillende clubs de wens is aan extra zaalcapaciteit en zijn de clubs gevraagd om een bindende toezegging te doen met betrekking tot het aantal uren dat zij bereid zijn de komende 5 jaar af te nemen middels een intentieverklaring. Zie bijlage.

Gedurende de dag of in het weekend is niet ieder uur even geschikt en om een goed inzicht te krijgen zijn de uren als volgt ingedeeld:

- Categorie A: uren op dagen door de week van 17u - 23u (max 30 uur per week);
- Categorie O: uren op dagen door de week van 9u - 17u (max 40 uur per week);
- Categorie W: uren in het weekend van 9u - 22u (max 26 uur per week).

Deze indeling strookt niet helemaal met de indeling van de huurtarieven zoals de gemeente Heiloo heeft vastgesteld. Hierbij is er sprake van een dalurentarief op werkdagen tussen 15.30 uur en 18.30 uur. Overigens achten wij het zinvol om de tariefstelling overdag nader te beoordelen. Er is nu sprake van een daltarief tussen 15.30 en 18.30 uur, terwijl de grootste opgave voor de bezetting ligt tussen 9.00 en 15.30 uur. Het lijkt niet onverstandig om de tariefstelling overdag aan te passen en hiermee de drempel om de hal te huren kan worden verlaagd. Dit is met name van belang omdat vooral de doelgroepen senioren en gehandicapten van deze uren gebruik zouden kunnen maken. Een hoge tariefstelling kan voor deze groepen belemmerend werken terwijl bijvoorbeeld in het sportakkoord is vastgelegd om hiervoor extra inspanningen te doen.

In de bijlagen treft u de bindende intentieverklaring van de gebruikers (Terriers, Effect, Flashing en HZV) aan alsmede verklaringen van zowel de KNHB als de KNVB. Alle verklaringen gaan uit van een minimaal af te nemen aantal uren. Een opgave die o.i. voldoende is voor een globale exploitatieraming. Uiteraard kan hiermee niet worden volstaan voor het daadwerkelijk inplannen en toewijzen van de uren. Vanwege het feit dat het aantal gevraagde "A-uren" groter is dan het aantal beschikbare uren zal nader overleg noodzakelijk zijn voor de daadwerkelijke bezetting door de diverse gebruikers. In het bezettingsschema zijn we er van uitgegaan dat de gezamenlijke gebruikers kunnen garanderen dat gedurende het seizoen de hal iedere werkdag tussen 17.00 en 23.00 volledig bezet zal zijn.

Naast de opgaves van de gebruikers is tevens een inschatting gemaakt van het gebruik door scholen en derden. Voor het gebruik door scholen is uitgegaan van 8 klokuren en voor het gebruik door derden is 4 uur per week aangehouden gedurende het gehele seizoen. Daarnaast is in het winterseizoen rekening gehouden met de verhuur voor indoortennis. Dit is mogelijk door een vloer te realiseren die ook geschikt is om te tennissen. Uit contacten met één van de tennisscholen blijkt er belangstelling te zijn om gedurende winter indoor tennislessen te verzorgen. Tevens is het huren van een overdekte tennisbaan voor senioren tennisliefhebbers een prima mogelijkheid om hun hobby gedurende de wintermaanden te kunnen uitoefenen. Gezien het feit dat de huidige gebruikers zich alleen kunnen uitspreken over hun eigen gebruik, heeft er geen afstemming plaatsgevonden met partijen voor mogelijke afzet van uren overdag. Dit ligt op de weg van de exploitant (Alkmaar Sport). Echter, we kunnen ons voorstellen dat de nieuwe hal voldoende mogelijkheden zal bieden om deze extra benodigde afzet te kunnen realiseren.

Dit alles is in een Excel-overzicht verwerkt (zie bijlage). Bij dit overzicht is uitgegaan van een gebruik gedurende 37 weken door de vaste gebruikers.



4.3 Huuromzet per jaar

Uit het Exceloverzicht met de te verwachten bezetting kunnen een aantal conclusies worden getrokken, te weten:

- Op werkdagen tussen 17.00 en 23.00 uur is de vraag in veel gevallen groter dan het beschikbare aanbod. Het aantal te verhuren uren is dan ook op het maximum van 30 per week gezet;
- In de weekenden is er nog sprake van ruimte in de bezetting. Gezien het feit dat de KNHB heeft aangegeven om minimaal 480 uur af te nemen, lijken er nog extra uren in het weekend aan de KNHB te kunnen worden afgezet (dit is wel afhankelijk van de lengte van het seizoen, alleen als de competitie langer gaat doorlopen dan het huidige seizoen kan verwacht worden dat er meer uren door de KNHB worden afgenomen);
- Er is tussen 9.00 en 17.00 rekening gehouden met een verhuur van 8 klokuren aan één of meerdere scholen, 5 uren per week gedurende het gehele seizoen (bv. gehandicaptensport) en 12 uren per week gedurende het winterseizoen (bv. indoortennis(les)). Desondanks is er nog sprake van een ruime beschikbaarheid.
- De op basis van deze uitgangspunten berekende huuromzet bedraagt € 104.000.

4.4 Exploitatieraming

Bij de raming van de exploitatie hanteren we de volgende uitgangspunten:

- De jaaromzet bedraagt € 104.000,00, zoals berekend in paragraaf 4.3 van deze notitie;
- De kosten worden onderverdeeld in: afschrijving, rentelasten en huisvestingslasten;
- De jaarlijkse afschrijving bedraagt € 42.500,00, zoals berekend in paragraaf 2.4 van deze notitie;
- De gemiddelde rente per jaar bedraagt € 8.500,00, zoals berekend in paragraaf 3.3 van deze notitie;
- De huisvestingslasten per jaar bedragen € 53.000,00 (= 2129 m² x € 30,19 -/- 17,5%), zoals benoemd bij de uitgangspunten in paragraaf 4.1 van deze notitie.

Dit resulteert in de volgende opstelling:

Jaaromzet	€ 104.000,00
Af:	
Afschrijving	€ 42.500,00
Rente	€ 8.500,00
Huisvestingslasten	€ 53.000,00
Exploitatiesaldo	€ 0,00

Op grond van het bovenstaande is er sprake van een exploitatie met een neutraal resultaat.



5. Conclusies

Bij start van het onderzoek is de vraag geformuleerd of een tweede sporthal op verantwoorde wijze kan worden geëxploiteerd. Daarbij is een kostprijsdekkende exploitatie gedefinieerd als verantwoorde wijze van exploitatie.

Om de vraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelonderzoeken uitgevoerd:

- Wat zijn de stichtingskosten van een hal die voldoet aan de eisen van de gebruikers?
- Hoe zou de hal kunnen worden gefinancierd?
- Wat zijn de exploitatieverwachtingen?

Met de betrokken gebruikers is een hal ontworpen die voldoet aan de te stellen eisen en wensen. De stichtingskosten van deze hal zijn berekend en de uitkomst hiervan is representatief voor de investering die met de hal is gemoeid. De stichtingskosten zullen ca. € 1.500.000,00 incl. BTW bedragen. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele extra kosten vanwege aanbestedingsprotocollen van de gemeente Heiloo. Indien we, hoewel op dit moment nog niet vereist, nu al willen voldoen aan de BENG-eisen is een aanvullend budget van € 200.000 opgenomen. De berekeningen zijn dan ook gebaseerd op een stichtingskostenniveau van € 1.700.000.



We zijn tot de conclusie gekomen dat een financiering door de gemeente Heiloo in een lagere kostprijs zal resulteren dan een financiering met borging van het Waarborgfonds Sport. Ook bij financiering met een borging zal de gemeente Heiloo exploitatierisico's lopen. Mede gezien het feit dat er sprake is van een uitbreiding van een hal waarvan de gemeente reeds eigenaar is, lijkt het verstandig om het eigendom niet te versnipperen en de gemeente Heiloo de uitbreiding te laten financieren.

De besturen van de gebruikers, alsmede de KNVB en KNHB zijn gevraagd om schriftelijk aan te geven hoeveel uren per jaar zij de hal zouden willen huren. Van iedere gebruiker is een verklaring bij deze notitie gehecht. Deze opgaves zijn in een bezettingsoverzicht verwerkt waaruit een jaaromzet kon worden berekend. Hierbij zijn een aantal aannames gevoegd voor de verhuur aan anderen dan de huidige gebruikers.

Omdat op voorhand de huisvestingslasten niet konden worden bepaald is gerekend met kengetallen van Arcadis. Arcadis hanteert hiervoor een bandbreedte. Omdat er sprake is van een erg sober gebouw dat zal voldoen aan de BENG-eisen, is het o.i. verantwoord om het minimale tarief van Arcadis te hanteren.

Bij alle berekeningen is een marge aangehouden voor afwijkingen zodat gesteld kan worden dat eventuele tegenvallers opgevangen kunnen worden, maar de daadwerkelijke exploitatie ook mogelijk positiever uit kan vallen dan berekend.

Met inachtneming van het bovenstaande blijkt er sprake te zijn van een kostprijsdekkende exploitatie. De onderzoeksvraag dient dan ook positief te worden beantwoord. We verzoeken het College van B&W dan ook om de uitkomsten van dit onderzoek te toetsen en de resultaten van deze toetsing voor te leggen aan de gemeenteraad zodat voldaan kan worden aan het verzoek van de raad.

6. Bijlagen

- Ontwerptekeningen;
- Elementenbegroting BKS;
- Stichtingskostenraming;
- Gebruiksopgave gebruikers;
- Bezettingsberekening.