

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-019651

Datum b&w-vergadering:

21 juni 2022

Onderwerp:

Aankoop blaashal

Te nemen besluit:

1. De blaashal van HCOB te kopen voor een bedrag van € 275.000 en de raad verzoeken hiervoor een investeringskrediet van € 275.000 middels een begrotingswijziging beschikbaar te stellen.
2. De met HCOB afgesloten lening overeenkomst te beëindigen nadat HCOB het volledige bedrag van de lening heeft afgelost waarna de jaarlijkse bijdrage vervalt.
3. De kapitaallasten en exploitatielasten te dekken uit de vervallen bijdrage van € 25.000 aan HCOB en huuropbrengsten.

Team/ behandelend ambtenaar:

TV / Karin Smeenk

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Wijnte Hol

Doorgeleiding naar de raad:

ja, besluitvormend

Betrokkenen bij advies extern:

HCOB

Betrokkenen bij advies intern:

Marcel Verwaijen (team Vastgoed), Maurice Willems (team Financiën)

TIC:

Nee

Bijlagen voor B&W:

Raadsvoorstel en raadsbesluit
B&W-voorstel 2022-000172 en uitwerking scenario's
B&W-voorstel 21bw000092

Bijlagen voor raad:

Verwijzen naar:

Raadsvoorstel en raadsbesluit
B&W-voorstel 2022-000172 en uitwerking scenario's
B&W-voorstel 21bw000092

Te nemen besluit

1. De blaashal van HCOB te kopen voor een bedrag van € 275.000 en de raad verzoeken hiervoor een investeringskrediet van € 275.000 middels een begrotingswijziging beschikbaar te stellen.
2. De met HCOB afgesloten lening overeenkomst te beëindigen nadat HCOB het volledige bedrag van de lening heeft afgelost waarna de jaarlijkse bijdrage vervalt.
3. De kapitaallasten en exploitatielasten te dekken uit de vervallen bijdrage van € 25.000 aan HCOB en huuropbrengsten

Inleiding

In uw vergadering van 9 maart 2021 met nummer 21bw000092 is o.a. besloten:

1. Aan HCOB de komende 10 jaar een financiële bijdrage verstrekken van € 25.000 voor het exploitatietekort van de blaashal en dit te dekken uit de vrijval van de kapitaallasten van het investeringskrediet voor het verstrekken van een noodvoorziening voor het voortgezet onderwijs (VO).
2. Het aangaan van een overeenkomst tot geldlening met hockeyvereniging HCOB waarbij een lening van € 314.000 wordt verstrekt voor de aanschaf van een blaashal:

HCOB heeft vervolgens een vergunning aangevraagd voor de plaatsing van de blaashal op het terrein van HCOB achter de hockeyvelden.

Door een aantal omwonenden is bezwaar gemaakt. De rechter heeft de vergunning geschorst.

Wij zijn samen met HCOB en Lyceum Elst naarstig op zoek gegaan naar een andere locatie. Hiertoe hebben we een zestal opties onderzocht (zie B&W-voorstel 2022-000172).

Uiteindelijk is ervoor gekozen de blaashal over het multicourt van Vitaal Sportpark de Pas te plaatsen. Dit brengt extra kosten met zich mee.

In uw vergadering van 22 maart 2022 (2022-000172) is al besloten hiervoor een eenmalig budget van € 75.000 beschikbaar te stellen voor de extra kosten en dit te dekken ten laste van de algemene reserve.

HCOB geeft nu aan dat zij om diverse, hierna bij argumenten genoemde redenen de blaashal niet meer in hun bezit willen hebben en willen verkopen aan de gemeente.

Beoogd resultaat

Het kopen van de blaashal ontlast HCOB van de eigenaarslasten.

De blaashal blijft een noodzaak om het voortgezet onderwijs te voorzien in voldoende huisvesting voor bewegingsonderwijs en HCOB voor extra ruimte voor de wintercompetitie.

Argumenten en onderbouwing

1.1. Het kopen van de blaashal ontlast HCOB van het financiële risico

HCOB geeft aan dat het lastig te verdedigen is naar de leden toe om te blijven investeren in een blaashal, maar deze niet op het terrein van HCOB staat. De financiële verplichting is nu groot. Als de blaashal op eigen terrein staat kan men ook gebruik maken van de faciliteiten (kleedkamers en kantine) van HCOB. Dat levert een extra financiële bijdrage op en dat is nu niet het geval. De lening die verstrekt is aan HCOB vervalt. Op deze lening is tot op heden nog niets afgelost. Op grond van artikel 4 lid 3 van de lening is vervroegde aflossing van de lening elk moment zonder boete mogelijk.

3.1. Kopen door de gemeente kan budgettair neutraal

Zoals het er nu naar uit ziet kan de gemeente de hal budgettair neutraal overkopen. Immers de jaarlijkse vergoeding die wij aan HCOB zouden gaan betalen van 25.000 euro vervalt. Deze vergoeding komt overeen met de kapitaallast die nodig is om de blaashal aan te schaffen (zie nadere uitwerking bij Financiën). De blaashal is in aanschaf goedkoper omdat de post onderbouw kunstgras van 72.282 euro vervalt. Deze kosten worden op het multicourt niet gemaakt omdat daar al de juiste ondergrond ligt.

3.2. Extra verhuur

Als de blaashal in het bezit is van de gemeente kunnen wij ook proberen om de blaashal voor de tijden dat zij nog vrij is te verhuren aan andere belangstellenden.

Kantttekeningen en onderbouwing

1.1. Vergunningverlening

Het voortraject van de vergunningverlening is in volle gang. Het is geen vanzelfsprekendheid dat de aangevraagde omgevingsvergunning ook daadwerkelijk verleend wordt, dit blijft altijd een risico. Maar gezien het voorwerk verwachten we dat de vergunning kan worden verleend. Het niet verkrijgen van de vergunning schort de onderhandelingen met HCOB op. We gaan dan gezamenlijk met HCOB naar een oplossing zoeken.

3.1. De jaarlijkse exploitatielasten komen voor rekening van de gemeente.

De jaarlijkse exploitatielasten zoals nutsvoorzieningen, opslag hal, verzekering en opbouwen en afbreken komen voor rekening van de gemeente. Daar tegenover staat dat Lyceum Elst een financiële bijdrage van 10.000 euro per jaar heeft toegezegd en dat HCOB huur moet gaan betalen voor de uren dat zij de hal gaan huren.

Wij verwachten dat de exploitatielasten dus budgettair neutraal zullen gaan verlopen (zie nadere uitwerking bij Financiën). De aankoop van de hal zal jaarlijks ca. 15.000 euro aan extra kosten met zich meebrengen in verband met het opbouwen en afbreken van de hal.

3.2. Verlies vrijwilligers

De gemeente krijgt te maken met extra kosten bij het opbouwen en afbreken van de blaashal. HCOB zou dit doen met vrijwilligers. De gemeente zal hiervoor zelf mankracht moeten vinden. Voor het eerste jaar schakelen we hiervoor een bedrijf in. De totale kosten hiervoor bedragen 15.000 euro. Komend jaar zoeken we naar een goedkoper alternatief en bekijken we in hoeverre hiervoor in het kader van zelfwerkzaamheid vereniging(en) een rol kunnen spelen.

3.3. De BOSA-subsidie gaat verloren

Als een vereniging een investering doet hebben zij recht op een Bosa subsidie van 20% op de investering. HCOB heeft deze subsidie al aangevraagd en deze komt neer op ongeveer 55.000 euro. Deze subsidie vervalt als de gemeente de blaashal over koopt. Alleen verenigingen kunnen deze subsidie aanvragen.

3.4. Afwijken van openbare aanbestedingsprocedure

De wettelijke plicht van gemeente Overbetuwe is dat er per 1 oktober 2022 voldoende capaciteit is voor bewegingsonderwijs. Vanwege de ontvangen bezwaren tegen de vergunning van de blaashal bij HCOB, moet de gemeente in korte tijd uitwijken naar

een andere locatie. Gelet op de specifieke omstandigheden kunnen vanwege dwingende spoed en de strikt noodzakelijke aankoop van de blaashal de termijnen van een openbare aanbestedingsprocedure niet in acht worden genomen. Daarom wordt er volgens art 2.32 lid 1 sub c van de aanbestedingswet een onderhandelingsprocedure zonder aankondiging gestart.

Financiën

Kapitaallasten

De blaashal kan van HCOB worden (over)gekoofd voor € 275.000. Op basis van een afschrijvingstermijn van 15 jaar en een rentepercentage van 1,5% leidt dit tot een jaarlijkse kapitaallast van € 20.610.

Jaarlijkse exploitatielasten (jaar 1 t/m jaar 10)

De jaarlijkse exploitatielasten zoals nutsvoorzieningen, opslag hal, verzekering worden geraamd op ca. € 10.000. Daarnaast is jaarlijks € 15.000 nodig voor het opbouwen en afbreken van de blaashal. De totale jaarlijkse exploitatielasten komen daarmee uit op € 25.000.

Totale jaarlijkse lasten in jaar 1 t/m jaar 10

De totale jaarlijkse lasten in jaar 1 t/m jaar 10 komen dus uit of € 20.610 + € 25.000 = € **45.610**.

Dekking

In het voorstel van 9 maart 2021 is besloten om jaarlijks aan HCOB een bijdrage van € 25.000 te verstrekken voor het exploitatietekort van de blaashal. Deze bijdrage die werd gedekt uit de vrijval van de kapitaallasten van het investeringskrediet voor het verstrekken van een noodvoorziening voor het voortgezet onderwijs (VO), komt dus te vervallen omdat wij de exploitatie van de blaashal voor onze rekening nemen. Het bedrag van € 25.000 kan dus worden ingezet als dekking voor onze totale lasten.

Daarnaast heeft Lyceum Elst voor de komende 10 jaar een jaarlijkse structurele bijdrage van € 10.000 toegezegd welke dus ook als dekkingsmiddel kon worden ingezet.

Daarmee resteert nog een te dekken bedrag van € 45.610 - € 25.000 - € 10.000 = € 10.610. We gaan ervan uit dat dit restantbedrag volledig gedekt kan worden door huuropbrengsten, onder andere van HCOB. Hierover volgen nog onderhandelingen met HCOB.

Samenvattend financieel overzicht jaar 1 t/m jaar 10

Uitgaven

Kapitaallasten	€ 20.610
Exploitatielasten	€ 25.000
Totale jaarlasten	€ 45.610

Dekking

Vervallen bijdrage aan HCOB	€ 25.000
Bijdrage Lyceum Elst	€ 10.000
Huuropbrengsten	€ 10.610
Totale dekking	€ 45.610

Situatie na 10 jaar

Na 10 jaar komt de bijdrage van het Lyceum Elst te vervallen en stopt ook de exploitatie van de blaashal voor het bewegingsonderwijs en HCOB. Er zal dan een (nieuw) besluit moeten worden genomen wat er met de blaashal moet gebeuren. Hierbij zijn er twee opties, te weten het opnieuw gaan exploiteren van de blaashal of verkoop van de blaashal.

Verkoop

Na 10 jaar heeft de blaashal nog een boekwaarde van € 98.569. Verkoop voor een lager bedrag leidt dus tot een eenmalig nadeel. Wel vervallen bij de verkoop de jaarlijkse kapitaallasten van € 20.610.

Exploiteren

Bij het opnieuw exploiteren van de blaashal zal dus dekking gevonden moeten voor de kapitaallasten en de dan van toepassing zijnde exploitatielasten.

Lening HCOB

Aan HCOB is in het laatste kwartaal van 2021 een lening verstrekt van € 314.000. Na verkoop van de blaashal aan de gemeente zal HCOB het volledige bedrag van de lening aflossen.

Algemeen

Het gaat in dit voorstel om een investeringsbedrag van € 275.000 en een structurele jaarlast van € 45.610. Op grond van de geldende financiële verordening is dan de raad het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen.

Initiatiefnemer, interactie en rol gemeente

De gemeente geeft in dit geval uitvoering aan een gemeentelijke taak. In samenspraak met HCOB en Lyceum Elst is de gemeente de oorspronkelijke initiatiefnemer. Na intensief overleg met deze partijen is nu het voorstel om de blaashal te kopen van HCOB.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

N.v.t.

Duurzaamheid

De hal bezit een restwaarde en kan na gebruik verkocht en hergebruikt (circulair) worden.

Vervolg

Planning

Na goedkeuring door college en de raad starten we met HCOB de contractuele afhandeling (verkoop- en huurovereenkomst),

Communicatie

Na besluitvorming informeren we HCOB en Lyceum Elst.

Evaluatie

Nvt.