

Onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst Duinwijck-gemeente Haarlem
BBV nr: 2014/421093

1. Inleiding

Op 4 juli 2013 heeft de raad besloten tot de bouw van een nieuwe hal voor de badmintonsport op de locatie van de huidige Duinwijckhal. De Stichting Duinwijck (hierna: Duinwijck) zal deze hal van de gemeente huren en in exploitatie nemen. Om tot overeenstemming te komen over de concept huurovereenkomst is het gewenst een aantal nadere afspraken met Duinwijck vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1).

De samenwerkingsovereenkomst regelt:

- de kaders voor de eigen bijdrage van Duinwijck in de huursom.
- de mogelijkheid van Duinwijck om de huur op te zeggen en afspraken omtrent terugbetaling en verrekening naar rato van de eigen bijdrage bij huuropzegging.
- de handelwijze van partijen indien het BTW-risico als gevolg van het intrekken van het Sportbesluit zich voordoet.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de stichting Duinwijck
2. Tot het vaststellen van de concept-huurovereenkomst waarin de afspraken over de huur van de badmintonhal zijn vastgelegd.
3. De financiële consequenties van het besluit worden na afronding van het aanbestedingstraject verwerkt in de begroting.
4. Stichting Duinwijck wordt door middel van de bijgevoegde collegebrief over het besluit geïnformeerd.
5. Het college zendt de nota ter informatie naar de commissie Samenleving.

3. Beoogd resultaat

Met dit voorstel wordt meer duidelijkheid geboden aan Duinwijck en de gemeente inzake de huur en exploitatie van de nieuwe Duinwijckhal.

4. Argumenten

Exploitatie Duinwijckhal past in beleid binnensportaccommodaties

De samenwerkingsovereenkomst leidt ertoe dat Duinwijck de nieuwe hal in exploitatie krijgt onder condities die aansluiten bij de afspraken over exploitatie van de binnensportaccommodaties, zoals vastgelegd in het Beleidsuitvoeringsplan Sportaccommodaties (2013/59413). Voor binnensportaccommodaties is gemiddeld 43,5% van de totale exploitatiekosten voor rekening van de gebruiker en 56,5% voor rekening van de gemeente. In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat 43,5% van de totale exploitatiekosten voor rekening van de stichting komt (ingroeimodel). Op basis van de huidige berekening is de 43,5% door Duinwijck bereikt in 2022. De beoogde extra bijdrage van Duinwijck bedraagt dan € 27.000. Een hogere eigen bijdrage leidt tot een lagere huursubsidie. Zodra de aanbesteding is afgerond kan de totale exploitatie van de Duinwijckhal worden verwerkt in de meerjarenraming.

Samenwerkingsovereenkomst geeft Duinwijck meer zekerheden over haar voortbestaan
Duinwijck heeft een autonome positie die in de nieuwe situatie wordt ingeruild voor een afhankelijkheid van het subsidiebeleid van de gemeente. Met de gemaakte afspraken kan Duinwijck voorkomen dat zij onder zodanig financiële condities moet gaan functioneren dat haar voortbestaan in gevaar komt.

Samenwerkingsovereenkomst is aanvulling op de huurovereenkomst
De belangrijkste afspraken met Duinwijck zijn vastgelegd in de huurovereenkomst die door de gemeente met Duinwijck wordt afgesloten na oplevering van het gebouw. De concept huurovereenkomst wordt met dit besluit eveneens vastgesteld door het college. De definitieve invulling van het contract (huurbedrag en ingangsdatum) vindt plaats bij ingebruikname van de hal. Het college en stichting Duinwijck leggen nu in de samenwerkingsovereenkomst de vorm en inhoud van de concept huurovereenkomst vast. De afspraken in de samenwerkingsovereenkomst zijn in aanvulling daarop van belang voor de vaststelling van de jaarlijkse subsidiebedragen.

Samenwerkingsovereenkomst bevat afspraken over de handelswijze wanneer het Sportbesluit vervalt

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat het BTW nadeel dat ontstaat als het Sportbesluit wordt ingetrokken, voor wat betreft de eigen exploitatie van de hal voor rekening van Duinwijck zelf is. Het risico dat ontstaat voor de gemeente omdat de BTW op de investering niet verrekenbaar is, wordt onderdeel van besluitvorming in de gemeenteraad. Het college zal voorstellen dat dit bedrag niet zonder meer aan Duinwijck kan worden doorberekend (en dat dan dus de subsidie verhoogd zal moeten worden met eenzelfde bedrag). Als de gemeenteraad besluit dat de kostendekking van binnensportvoorzieningen over de hele linie omhoog moet, deelt Duinwijck in dit nadeel.

6. Risico's en kanttekeningen

Duinwijck kan de huurovereenkomst opzeggen

Bij opzegging van de huurovereenkomst door Duinwijck ontstaat een terugbetalingsverplichting voor de gemeente ten aanzien van het resterende deel van de eigen inbreng van € 771.610. Bij opzegging van de huur ontstaat daarnaast de situatie dat geen huur voor de hal ontvangen wordt met een dekkingstekort op de jaarlijkse kapitaallasten en overige eigenarenlasten van de hal als gevolg. Ter vermindering van dit risico dient in die situatie een nieuwe exploitant te worden gezocht. Dit zou kunnen in de vorm van het in exploitatie geven van de hal aan SRO. Dekking van 56,5% van de kosten is verzekerd. Dit is het onrendabele deel van de exploitatie. Dit betekent een risico voor de gemeentelijke exploitatie in verband met het wegvallen van de huurinkomsten en de terugbetaling naar rato van de een deel van de eigen inleg.

Ontwikkeling van het ledental valt tegen

De beoogde extra bijdrage van Duinwijck van uiteindelijk € 27.000 per jaar is naast een verhoging van de contributie gebaseerd op een stijging van het ledental met circa 120 personen. Indien de stijging van het ledental niet wordt gerealiseerd, krijgt Duinwijck naar rato uitstel van dat deel van de bijdrage.

6. Uitvoering

De samenwerkingsovereenkomst wordt door het bestuur van de Stichting Duinwijck besproken met het bestuur van de vereniging. Het verenigingsbestuur kan besluiten een ledenvergadering te beleggen in verband met de benodigde contributieverhoging. Het college deelt haar besluit tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst mede door deze met een collegebrief aan te bieden aan Duinwijck.

7. Bijlagen

1. Samenwerkingsovereenkomst
2. Collegebrief
3. Concept-huurovereenkomst

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester