



<b>Onderwerp</b> Aanvraag krediet en afgeven garantstelling nieuwe turnhal	
Nummer	2020/743288
Portefeuillehouder	Rog, M.R.J.
Programma/beleidsveld	1.1 Onderwijs en sport
Afdeling	JOS
Auteur	Lems, M.
Telefoonnummer	023-5114514
Email	mlems@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Turnvereniging HLC en de gemeente hebben in de afgelopen anderhalf jaar een intensief proces doorlopen en de (financiële) haalbaarheid van de bouw van een nieuwe turnhal onderzocht. Verschillende exploitatiescenario's zijn onderzocht en een gedetailleerde businesscase is opgesteld. Turnvereniging HLC financiert via een lening de nieuwe turnhal grotendeels zelf, maar heeft voor een haalbare businesscase wel financiële ondersteuning gevraagd aan de gemeente. De gemeente stelt een krediet van €1.700.000 beschikbaar en staat daarnaast garant voor de overeenkomst tot lening die HLC aangaat met een financier voor maximaal € 3.675.000.</p> <p>Het afgeven van een garantstelling aan HLC is een bevoegdheid van het college. Het beschikbaar stellen van een krediet voor een bijdrage aan een nieuwe turnhal wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.</p>
Behandelveorstel voor commissie	De commissie samenleving wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 – 2028 'Sport aan zet' (<a href="#">2018/15838</a>)</li><li>- Vaststellen geactualiseerde Investeringsagenda binnensport 2019 – 2022 (<a href="#">2019/237490</a>)</li><li>- Startnotitie 'Jaap Edenlaan, realiseren nieuwbouw turnhal' (<a href="#">2020/236760</a>)</li><li>- Nota Garanties en Leningen (<a href="#">2013/34361</a>)</li></ul>
Besluit College d.d. 16 maart 2021	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</li><li>2. Het college besluit voorts:<ol style="list-style-type: none"><li>a. garant te staan voor de overeenkomst tot lening die HLC aangaat met een financier voor maximaal € 3.675.000.</li><li>b. Op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente en</li></ol></li></ol>

	<p>HLC en om een onevenredige bevoordeling/benadeling van derden te voorkomen (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) geheimhouding op te leggen aan de raad inzake bijlagen 1A, 1B, 1C en 1D ex art 25 Gemeentewet.</p> <p>De secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
<p>Besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 1.700.000 voor een bijdrage aan een nieuwe turnhal en dit ten laste te brengen van het IP 81.30.</li> <li>2. Op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente en HLC en om een onevenredige bevoordeling/benadeling van derden te voorkomen (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur) de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen voor de bijlagen 1A, 1B, 1C en 1D behorend bij het raadsvoorstel.</li> <li>3. De geheimhouding voor de bijlagen 1A, 1B, 1C en 1D behorend bij het raadsvoorstel wordt automatisch opgeheven na gunning van de bouwopdracht.</li> </ol> <p>De griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>



## 1. Inleiding

Op 28 mei 2020 heeft de raad de startnotie 'Jaap Edenlaan, realiseren nieuwbouw turnhal' vastgesteld. Met dit project wil de gemeente bereiken dat Turnvereniging HLC, met behulp van een gemeentelijke financiële bijdrage en een garantstelling, een multifunctioneel te gebruiken turnhal kan bouwen. Het project is opgenomen in de Investeringsagenda binnensport 2019 – 2022 ([2019/237490](#)).

Turnvereniging HLC en gemeente hebben in de afgelopen anderhalf jaar een intensief proces doorlopen waarin de (financiële) haalbaarheid van het project is onderzocht en de minimaal benodigde financiële bijdrage van de gemeente is berekend. Verschillende exploitatiescenario's en ruimtelijke varianten zijn onderzocht. Er is een gedetailleerde businesscase opgesteld, waaruit blijkt dat HLC de turnhal grotendeels zelf kan financieren. Voor een haalbare businesscase is wel financiële ondersteuning van de gemeente nodig. Een krediet van €1.700.000 en daarnaast een garantstelling voor de overeenkomst tot lening die HLC aangaat met een financier voor maximaal € 3.675.000.

Het afgeven van een garantstelling (borgstelling als bedoeld in artikel 7:850 van het Burgerlijk Wetboek) aan HLC voor een lening om de nieuwbouw van de turnhal te kunnen financieren is een privaatrechtelijke rechtshandeling en op grond van artikel 160, eerste lid aanhef en onder d van de Gemeentewet de bevoegdheid van het college. Conform de nota Garanties en Leningen is geen voorhangprocedure vereist. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 1.700.000 voor een bijdrage aan een nieuwe turnhal wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 1.700.000 voor een bijdrage aan een nieuwe turnhal en dit ten laste te brengen van het IP 81.30.
2. Op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente en HLC en om een onevenredige bevoordeling/benadeling van derden te voorkomen (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur) de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen voor de bijlagen 1A, 1B, 1C en 1D behorend bij het raadsvoorstel.
3. De geheimhouding voor de bijlagen 1A, 1B, 1C en 1D behorend bij het raadsvoorstel wordt automatisch opgeheven na gunning van de bouwopdracht.

## 3. Beoogd resultaat

De realisatie van een nieuwe multifunctionele turnhal. Hierdoor blijft de turnsport breed toegankelijk voor alle Haarlemmers en worden capaciteitsproblemen voor de binnensport verminderd.

## **4. Argumenten**

### *4.1. Dit besluit past in het ingezet beleid binnen programma 1.1 Onderwijs en sport en het coalitieprogramma Duurzaam Doen*

Het vrijgeven van een krediet voor een bijdrage aan een nieuwe turnhal draagt bij aan programma 1 'maatschappelijke participatie' binnen het beleidsveld Onderwijs en Sport om zoveel mogelijk Haarlemmers nu en in de toekomst (Groei van Haarlem) in de gelegenheid te stellen regelmatig te bewegen en te sporten (programmadoelstelling 1.1.3). Met de bouw van de turnhal wordt een ambitie volbracht uit het coalitieprogramma Duurzaam Doen van 1 juni 2018, waarin staat: "we realiseren een nieuwe turnhal".

### *4.2 De komst turnhal geeft een kwantitatieve en kwalitatieve impuls*

Turnvereniging HLC geeft momenteel turnles op meer dan vijftien locaties in Haarlem. Deze locaties zijn door de (te) kleine afmetingen, ouderwetse inrichting en beperkte ruimte voor opslag van materialen met name voor de turnsport in mindere mate geschikt. HLC heeft ook een eigen (verouderde) locatie in Schalkwijk op de Belgiëlaan 8. Met de komst van een sport specifieke turnhal, die tevens multifunctioneel gebruikt gaat worden, kan HLC kwalitatief betere lessen verzorgen en haar activiteiten verder uitbreiden. Naast de lessen kunnen in de sporthal ook wedstrijden georganiseerd worden. Voor de wedstrijden kijkt HLC nu uit naar buurgemeenten. Verder is voor de binding van leden één hoofdlocatie wenselijk.

De bouw van de turnhal draagt ook bij aan de ambitie om het sportareaal kwantitatief en kwalitatief te verbeteren. Door de komst van een nieuwe hoofdlocatie voor HLC, ontstaat ruimte voor andere sportverenigingen op andere locaties en worden capaciteitsproblemen voor de binnensport verminderd. Daarnaast kan het onderwijs gebruik maken van de turnhal voor haar gymnastiek lessen.

### *4.3 In de nabije toekomst ontslaat er ruimtegebrek voor HLC*

HLC maakt momenteel (onder andere) gebruik van de gymzalen bij de middelbare school het Schoter. Op die locatie wordt een nieuwe sporthal (sporthal Sportweg) gerealiseerd waar ook de sportfuncties uit de Beijneshal in het Centrum gevestigd worden. Dit betekent dat er voor de turnvereniging vervangende ruimte nodig is. Doordat er nu al capaciteitsproblemen zijn voor de binnensport, kan dit niet (volledig) opgevangen worden binnen het bestaande sportareaal.

### *4.4 Er wordt uitvoerig geparticipeerd met stakeholders.*

De omgeving waar de turnhal wordt gebouwd kent een grote diversiteit aan stakeholders. Het betreft bewoners, sportverenigingen, stichting Honkbalweek Haarlem en de middelbare school het Mendelcollege. In principe staan alle stakeholders positief tegenover de komst van een turnhal. Wel hebben zij aangegeven zich zorgen te maken over de thema's parkeren, sociale veiligheid, ruimtelijke inpassing van de turnhal en bereikbaarheid van de PNH-hal. Om hen zorgvuldig te kunnen betrekken is een brede klankbordgroep ingesteld waarin deze onderwerpen tijdens verschillende



bijeenkomsten zijn besproken. In januari 2021 is afzonderlijk met stakeholders gesproken over het voorlopige ontwerp van de turnhal en de knelpunten die zij nog ervaren. Er worden gedurende het gehele project bijeenkomsten georganiseerd. Zodra het ontwerp op hoofdlijnen gereed is, zal de buurt door middel van een huis-aan-huis verspreide brief op de hoogte worden gesteld en wordt mogelijk een (digitale) informatiebijeenkomst georganiseerd.

#### *4.5 Ruimtelijke inpassing van de turnhal is mogelijk*

De ontwikkeling van de nieuwe turnhal is opgenomen in de visie Ontwikkelzone Orionweg – Planetenlaan. Daarin is de stedenbouwkundige eis meegegeven om de nieuwe hal een markant en passend hoekpunt te geven vanaf de zichtlijn van de Orionweg. Daarmee verdwijnt de bestaande PNH hal uit het zicht. Deze wordt over het algemeen gezien als een hal met een lage esthetische waarde.

De afgelopen periode zijn diverse varianten en posities op de locatie bestudeerd. De verschillende varianten zijn op basis van verschillende thema's (onder andere financiën, parkeren, sociale veiligheid en toegankelijkheid PNH hal) beoordeeld. Dit heeft geresulteerd in het in bijlage 2 toegevoegde voorlopige ontwerp. Deze variant scoort het best op de onderdelen sociale veiligheid en financieel.

#### *4.7 Er is een positieve businesscase*

Met een financiële bijdrage van € 1.700.000 (krediet) en een garantstelling voor de lening heeft HLC een positieve businesscase. Via een lening financiert HLC de nieuwe turnhal grotendeels zelf. HLC lost deze lening zelfstandig af zonder gemeentelijke subsidie. De gemeente staat wel garant voor de lening, omdat geldverstrekkers zonder deze zekerheid een (te) hoge rente vragen en geen haalbare businesscase mogelijk is. Door de garantstelling van de gemeente kan HLC tegen een gunstig rentetarief en gunstige voorwaarden geld lenen. Om het risico van de gemeente te beperken is door middel van een staffel een risico-opslag bepaald op advies van de Treasury commissie en worden conform de nota Garanties en leningen zekerheden bedongen.

HLC heeft externe adviseurs ingeschakeld om voor hen een business case te maken en te adviseren over de lening die zij aangaan. In samenwerking met de gemeente is uitgerekend welke financiële bijdrage van de gemeente benodigd is voor een sluitende businesscase. Er is gedetailleerd gekeken naar de financiële onderbouwing voor de bouw van de turnhal en de daaraan gekoppelde benodigde rente en afschrijving. Deze informatie is geanalyseerd op de effecten voor de financiering en instandhouding van de turnhal in de komende 40 jaar. Er is gekeken naar mogelijke risico's op tegenvallers vanwege hogere rente of opslag, hogere bouwkosten en teruglopende inkomsten. Hiervan zijn exploitatiescenario's gemaakt. Er is ook gebruik gemaakt van de jaarcijfers van HLC vanaf 2012 tot en met 2019. Hieruit blijkt een financieel stabiele en groeiende exploitatieprognose voor 2020 en verder. Ook is inzichtelijk gemaakt dat de stichting HLC met gelijkblijvende inkomsten kan blijven voldoen aan betalingsverplichtingen voor een nieuwe turnhal, zodat wordt voorkomen dat er aanspraak wordt gemaakt op een eventuele gemeentegarantie. Bij het calculeren is nog niet

uitgegaan van eventuele derde inkomsten door verhuur van de zaal. Wel hebben verschillende partijen aangegeven geïnteresseerd te zijn in het huren van de turnhal. Met het Mendelcollege is al een intentieovereenkomst aangegaan.

#### *4.8 Financiën*

De nieuwe turnhal staat genoemd als één van de projecten in de Investeringsagenda binnensport 2019 – 2022. Het te verlenen krediet is gereserveerd in het Investeringsplan binnensport op de post 81.30 (€ 3.836.000 beschikbaar). De ambtelijke kosten worden gedekt uit een voorschotovereenkomst die is aangegaan met HLC.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *5.1 HLC kan mogelijk in de toekomst niet voldoen aan haar betalingsverplichtingen*

De businesscase van HLC is uitgebreid besproken en beoordeeld, ook op mogelijke tegenvallers. Ook heeft HLC binnen haar begroting rekening gehouden met de effecten van de Corona-maatregelen die in 2021 gelden. Toch bestaat het risico dat HLC in de toekomst niet in staat is aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. In dat geval wordt een beroep gedaan op de gemeentelijke garantstelling. Om het risico te beperken wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de gemeente en HLC, waarin conform de nota Garanties en leningen zekerheden worden bedongen. Daarin wordt onder meer vastgelegd dat HLC een reserve opbouwt van circa € 200.000 die alleen mag worden aangewend met toestemming van de gemeente en dat bij het niet nakomen van betalingsverplichtingen de gemeente eigenaar wordt van de hal. De begroting van sportclub HLC is aangescherpt en daarbij is onder meer rekening gehouden met de effecten van de Corona-maatregelen die in 2021 gelden.

#### *5.2 Verwerven grond Jaap Edenlaan door HLC*

Het één op één verkopen of in erfpacht uitgeven van de grond aan de Jaap Edenlaan aan HLC is niet toegestaan. Het risico bestaat dat HLC de grond niet bemachtigt, maar een andere partij de grond koopt of pacht voor de bouw van een turnhal. De grond kan zowel verkocht worden als in erfpacht worden gegeven.

#### *5.3 Verwerven grond Belgiëlaan door gemeente*

In de businesscase (bijlagen 1A, 1B, 1C en 1D) houdt HLC rekening met de verkoop van de grond en opstallen aan de Belgiëlaan aan de gemeente. In de investeringsagenda binnensport staat nieuwbouw van een sportzaal aan de Belgiëlaan benoemd. Het benodigde budget voor de verwerving van de grond en de realisatie van de sportzaal is voorzien binnen het IP sport. Op een nader moment wordt een kredietvoorstel voor de aankoop van de grond aan de raad voorgelegd.

#### *5.4 Bijdrage gemeente getoetst aan het staatssteunkader*

Er is door juridische zaken een advies gegeven of een bijdrage van de gemeente Haarlem aan de ontwikkeling van de turnhal kan worden gezien als een vorm van staatssteun. De gemeente heeft



aannemelijk gemaakt dat het interstatelijk handelsverkeer niet negatief wordt beïnvloed en er dus geen sprake is van staatssteun. Er is aangetoond dat de aangeboden sportvoorzieningen een lokaal karakter hebben, dat de (bescheiden) ambities passen bij het lokale karakter en dat er sprake is van enkel breedtesport en amateursport.

#### *5.5 Er kan op piekmomenten een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan*

In opdracht van HLC heeft Goudappel Coffeng een parkeerbalans opgesteld. De parkeerdruk kan grotendeels worden opgevangen door het openstellen van de parkeergarage onder de PNH hal. Volgens deze parkeerbalans kan op een aantal momenten een tekort van vijf parkeerplaatsen ontstaan. Dit doet zich voor als zowel Kinheim als HLC wedstrijden organiseren. Dit tekort kan mogelijk worden opgelost bij een herinrichting van de Pim Mulierlaan. Ook het actief stimuleren van het gebruik van fiets en OV door de sportverenigingen en zorgen voor een goede spreiding van de wedstrijddagen kan bijdragen aan het verlichten van de parkeerdruk.

### **6. Uitvoering**

De ontwikkeling doorloopt daar waar het voor de bouw van de turnhal relevant is de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. De initiatief-, definitiefase zijn inmiddels doorlopen. De volgende stap is het afronden en participeren over het voorlopig ontwerp en het maken van de samenwerkingsovereenkomst, waarmee ook de ontwerpfase wordt afgerond. In de samenwerkingsovereenkomst worden de afspraken en voorwaarden rondom de financiële bijdrage, garantstelling en aan- en verkoop vastgelegd.

Vervolgens wordt gestart met de voorbereiding- en tot slot de realisatiefase. In de voorbereidingsfase wordt het definitief ontwerp gerealiseerd en wordt de juridisch-planologische procedure doorlopen. In deze fase wordt door HLC tevens het proces tot verlening van een omgevingsvergunning ingezet. De realisatiefase richt zich op de daadwerkelijke uitvoering van het project en op de overdracht van de gronden.

#### *Faseplanning:*

Ontwerpfase	Voorlopig ontwerp van HLC Samenwerkingsovereenkomst	Q1 2021 Q2 2021
Vorbereidingsfase	Definitief Ontwerp HLC Aanvraag omgevingsvergunning Verlenen omgevingsvergunning	Q2 2021 Q3 2021 Q1 2022
Realisatiefase	Verkoop of in erfpacht geven en overdracht gronden Start bouw	Q3 2021-2022 Q1 2022

## 7. Bijlagen

Met deze nota worden de volgende openbare bijlagen 2, 3 en vertrouwelijke bijlagen 1A, 1B, 1C en 1D ex. Art 25 Gemeentewet meegestuurd:

1. Business case **(GEHEIM)**
  - Bijlage 1A Definitief Financieel Memorandum **(GEHEIM)**
  - Bijlage 1B Financieel Memorandum 12 november 2020 **(GEHEIM)**
  - Bijlage 1C Memo meerjaren prognose HLC **(GEHEIM)**
  - Bijlage 1D Meerjaren prognose HLC **(GEHEIM)**
2. Bijlage 2 Voorlopig ontwerp
3. Bijlage 3 Advies Treasury commissie