



<b>Onderwerp</b> Aanvraag extra krediet en verhogen afgegeven garantstelling nieuwe turnhal	
Nummer	2022/70488
Portefeuillehouder	Raadt, E. de
Programma/beleidsveld	1.1 Onderwijs en sport
Afdeling	JOS
Auteur	Lems, M.
Telefoonnummer	023-5114514
Email	mlems@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Op 22 april 2021 heeft de raad krediet van € 1.700.000 beschikbaar gesteld aan stichting Hercules voor een bijdrage aan een nieuwe turnhal en heeft het college een garantstelling afgegeven voor de overeenkomst tot lening die stichting Hercules aangaat met een financier voor maximaal € 3.675.000 afgegeven (<a href="#">2020/743288</a>).</p> <p>Als gevolg van onverwachtse prijsstijgingen, hogere projectkosten en aanvullende eisen voor de sporttechnische inrichting heeft stichting Hercules moeten concluderen dat de totale kosten van het project hoger uitvallen dan begroot in november 2020. In de afgelopen maanden heeft stichting Hercules in samenwerking met de gemeente alle mogelijkheden voor bezuinigingen onderzocht. Desondanks blijft de kostenraming hoger dan berekend in 2020. Deze kostenstijging kan stichting Hercules voor een deel zelf opvangen via een hogere lening met gemeentegarantie. Daarnaast vraagt stichting Hercules om een extra gemeentelijke bijdrage van € 250.000.</p> <p>Het afgeven van een garantstelling aan stichting Hercules is een bevoegdheid van het college. Het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet voor een bijdrage aan een nieuwe turnhal wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Met de versoeringen in het ontwerp, het aangaan van een hogere lening door stichting Hercules en het aanvullende krediet komen er voldoende middelen beschikbaar om de turnhal te realiseren.</p>
Behandelaar 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	- Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 – 2028 ‘Sport aan zet’ ( <a href="#">2018/15838</a> )

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen geactualiseerde Investeringsagenda binnensport 2019 – 2022 (<a href="#">2019/237490</a>)</li> <li>- Stand van zaken investeringsagenda binnensport 2019 - 2022 (<a href="#">2021/90597</a>)</li> <li>- Aanvraag krediet en afgeven garantstelling nieuwe turnhal (<a href="#">2020/743288</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>
<p>Besluit College d.d. 15 februari 2022</p>	<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 stichting Hercules aangaat met een financier voor maximaal € 4.500.000, te gebruiken voor de bouw van een sporthal.</li> <li>b. Op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente en stichting Hercules en om een onevenredige bevoordeling/benadeling van derden te voorkomen (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) op bilage 1 geheimhouding op te leggen aan de raad op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.</li> </ol> </li> </ol> <p style="text-align: center;">De secretaris, <span style="margin-left: 150px;">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 aanvullend krediet van € 250.000 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 de stichting Hercules 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 bijlage 1 behorend bij het raadsvoorstel.</li> </ol>



	<p>3. De geheimhouding voor de bijlagen bijlage 1 behorend bij het raadsvoorstel wordt automatisch opgeheven na gunning van de bouwopdracht.</p> <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 ([2020/236760](#)) en op 22 april 2021 heeft de raad krediet van € 1.700.000 beschikbaar gesteld aan stichting Hercules voor een bijdrage aan een nieuwe turnhal ([2020/743288](#)) ten behoeve van turnvereniging HLC. Daarnaast heeft het college een garantstelling afgegeven voor de overeenkomst tot lening die stichting Hercules aangaat met een financier voor maximaal € 3.675.000 afgegeven. Met dit project wil de gemeente bereiken dat stichting Hercules, 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](#)).

Als gevolg van de nog steeds stijgende bouwrijzen en andere kosten die hoger uitvallen dan eerder gecalculerd, zoals projectkosten en de kosten voor sporttechnische inrichting, is in de afgelopen maanden duidelijk geworden dat de businesscase van stichting Hercules niet meer sluitend is. Stichting Hercules heeft daarom de gemeente verzocht om een aanvullend krediet van € 250.000. Ook doet zij het verzoek tot het verhogen van het maximale bedrag van € 3.675.000 naar € 4.500.000 waarvoor de gemeente garant wil staan. Het verzoek tot verhoging van de garantstelling is ter beoordeling voorgelegd aan de Treasury Commissie van de Gemeente Haarlem. De Treasury Commissie staat niet negatief tegen aanpassing van het bedrag en duur van de garantie. Door de hogere lening en langere looptijd neemt het financiële risico toe maar blijft beperkt, onder andere door het treffen van de juiste zekerheden. Het afgeven van een garantstelling (borgstelling als bedoeld in artikel 7:850 van het Burgerlijk Wetboek) aan stichting Hercules 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 aanvullend krediet van € 250.000 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 aanvullend krediet van € 250.000 voor een bijdrage aan een nieuwe turnhal en dit ten laste te brengen van het IP 81.30.

## **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 aanvullend 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 Zonder extra bijdrage bestaat er geen positieve businesscase*

Ondanks dat stichting Hercules binnen de businesscase van november 2020 rekening had gehouden met indexatie en prijsstijgingen, is de businesscase door hardere prijsstijgingen dan normaal en hogere proces- en projectkosten niet meer sluitend. Alle mogelijkheden om de begroting van stichting Hercules sluitend te krijgen, zijn onderzocht. Nadat in oktober 2021 stichting Hercules het knelpunt binnen de businesscase bij de gemeente ter sprake bracht, is hen in eerste instantie verzocht het tekort te dekken door versoeringen aan te brengen in het ontwerp en in het programma van eisen. Zo is onder andere gekeken naar het optimaliseren van de bouwvolumes, het verlagen van de hal, het vereenvoudigen van de groengevels, het verminderen van de hoeveelheid ramen in de voorgevel en toepassen van ander materialen. Dit heeft geleid tot een flinke reductie van het tekort, maar niet voldoende om het project dekkend uit te voeren. Dit komt mede doordat verdere versoering vanuit het welstandsbeleid niet wenselijk is en een risico ontstaat dat het ontwerp door de welstandscommissie negatief wordt beoordeeld.

Daarnaast zijn verschillende andere financieringsmogelijkheden onderzocht. De uitkomst daarvan is dat met de financier is afgesproken dat de lening met een langere looptijd van 45 jaar (in plaats van 40 jaar) wordt afgesloten. Dit maakt het mogelijk om met vergelijkbare exploitatielasten een hogere lening aan te gaan. Al deze mogelijkheden zijn in nauw overleg met de gemeente verkend. Ondanks de versoeringen en de hogere lening kan stichting Hercules onvoldoende middelen vrijmaken om de hal te realiseren. Alleen met een aanvullende financiële bijdrage van € 250.000 (krediet) en een garantstelling voor het hogere maximaal te lenen bedrag, heeft stichting Hercules een positieve



businesscase om de turnhal te kunnen bouwen. In deze businesscase is rekening gehouden met indexatie en verder stijgende bouwprijzen tot en met de bouw en realisatie van de turnhal.

#### *4.4 Nieuwe turnhal is onderdeel van de visie Ontwikkelzone Orionweg - Planetenlaan*

De ontwikkeling van de turnhal geeft de mogelijkheid om een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid in dit gebied. De ontwikkeling 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 Provincie Noord-Holland (PNH) hal, die deze kenmerken niet heeft, uit het zicht.

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

De bouw van de turnhal draagt bij aan de ambitie om het sportareaal kwantitatief en kwalitatief te verbeteren. 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 de turnhal kan HLC kwalitatief betere lessen verzorgen, activiteiten verder uitbreiden en wedstrijden organiseren. Voor de wedstrijden kijkt HLC momenteel uit naar buurgemeenten. Verder is voor de binding van leden één hoofdlocatie wenselijk.

Doordat de turnhal wordt voorzien van een apart af te scheiden gymzaalzaal, is deze multifunctioneel te gebruiken. Zowel als trainingslocatie voor verschillende sporten zoals badminton, volleybal en korfbal en daarnaast voor lessen bewegingsonderwijs van bijvoorbeeld het Mendelcollege en het CIOS.

#### *4.6 Financiën*

De nieuwe turnhal staat genoemd als één van de projecten in de Investeringsagenda binnensport 2019 – 2022. Op 22 april 2021 heeft de raad reeds € 1.700.000 krediet vanuit het IP sport 81.30 beschikbaar gesteld aan stichting Hercules voor de ontwikkeling van een nieuwe turnhal. Het aanvullende krediet voor de turnhal kan ook gedekt worden uit het IP sport 81.30. In de informatienota 'Stand van zaken investeringsagenda binnensport 2019 - 2022 ([2021/90597](#))' staat in tabel 4.1 omschreven dat er € 3 miljoen nog niet bestemd is (zie ook paragraaf 5.5).

De ambtelijke kosten worden gedekt uit een voorschotovereenkomst die is aangegaan met stichting Hercules. Eindafrekening van deze kosten wordt bepaald in de nog af te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

Via een lening financiert stichting Hercules de nieuwe turnhal grotendeels zelf. Stichting Hercules 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 stichting Hercules tegen een gunstig rentetarief en gunstige voorwaarden geld lenen.

#### *4.5 Geheimhouding*

Openbaarmaking van de financiële gegevens opgenomen in bijlage 1 (Financieel memorandum) kan de onderhandelingspositie van de gemeente en de stichting Hercules nadelig beïnvloeden. Het komt de onderhandelingspositie c.q. financiële belangen van de gemeente Haarlem en de stichting Hercules (en daarmee het algemeen belang om de werkzaamheden tegen de economisch meest voordelige kosten te realiseren). Deze belangen zouden bij openbaarmaking derhalve onevenredig zwaar worden benadeeld. Dit in aanmerking nemende wegen deze belangen zwaarder dan het belang van het openbaar maken van deze specifieke informatie.

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

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

De businesscase is uitgebreid besproken met en beoordeeld door de gemeente, ook op mogelijke tegenvallers. Geconcludeerd is dat alleen met een extra bijdrage van € 250.000 de businesscase sluitend is. Ondanks dat de businesscase uitgebreid is getoetst en ruimte heeft voor het opvangen van tegenvallers, bestaat toch het risico dat stichting Hercules 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 stichting Hercules, waarin conform de nota Garanties en leningen ([2013/34361](#)) zekerheden worden bedongen. Daarin wordt onder meer vastgelegd dat stichting Hercules 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. Ook wordt in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen dat stichting Hercules een onderhoudsplicht heeft voor de gehele looptijd van de lening (en dus niet gedurende de afschrijftermijn van de turnhal) en dat de besteding van geleende middelen enkel bedoeld is voor de bouw van het pand.

#### *5.2 Verwerven grond Jaap Edenlaan door stichting Hercules*

De grond voor de turnhal wordt in erfpacht uitgegeven. Het één op één in erfpacht uitgeven van de grond aan stichting Hercules is niet toegestaan zonder een tijdig voorafgaande bekendmaking door de gemeente. Dit houdt in dat de gemeente het voornemen tot verkoop tijdig bekend maakt, zodanig dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Het risico bestaat dat stichting Hercules de grond niet bemachtigt, maar een andere partij de grond in erfpacht wil hebben voor de bouw van een turnhal.

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

In de businesscase houdt stichting Hercules 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 Stakeholders maken zich zorgen over ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid*

Op dit moment kent de openbare ruimte voor de huidige PNH hal een lage ruimtelijke kwaliteit en wordt de omgeving als sociaal onveilig ervaren. De buitenruimte bestaat uit asfalt, betonklinkers en stoeptegels. Met de realisatie van de turnhal ontstaat een verbetering van de sociale veiligheid. Door de toevoeging van turnen als extra functie, ontstaat automatisch meer reuring en extra (toe)zicht op de omgeving. In het ontwerp (een actieve en open plint), meegegeven als stedenbouwkundige eis, is hierin ook rekening gehouden. Ondanks dat hiermee rekening is gehouden, maken de stakeholders (HLC, Kinheim, Mendelcollege en SRO) zich zorgen over de aspecten ruimtelijke kwaliteit, toegankelijkheid en sociale veiligheid.

Zij geven aan dat na oplevering van de turnhal de overgebleven openbare ruimte versteend blijft en dat met behulp van extra investeringen de buitenruimte verder versterkt kan worden. Door het toevoegen van extra groen, een keerlus voor touringcars, duidelijke loopstructuren, bankjes, en openbare sport- en spelmogelijkheden ontstaat een prettigere, toegankelijker en sociaal veiligere verblijfsruimte. Dit valt echter buiten de scope van het project van stichting Hercules. Zij brengen de openbare ruimte weer terug in de huidige staat en hebben niet de financiële middelen om tegemoet te komen aan de extra wensen van alle stakeholders voor verbeteringen in de openbare ruimte. De stakeholders benadrukken de noodzaak voor een integraal plan voor de buitenruimte en hebben aangegeven hiervoor met een voorstel te komen richting de gemeente.

#### *5.5 Er zijn meer projecten die door stijgende bouwrijzen onder druk staan*

De bouwrijzen zijn nog niet gestabiliseerd en blijven naar verwachting nog verder stijgen. Hierdoor zijn ook voor andere sportprojecten hogere kosten te verwachten. Vooralsnog is op stelpost 81.30 afdoende ruimte om deze eventuele kosten op te vangen.

## **6. Uitvoering**

Op het moment dat aanvullend krediet is verleend kan de ontwikkeling, daar waar het voor de bouw van de turnhal relevant is, de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces verder doorlopen. De initiatief- en definitiefases 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 grondverwerving 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 stichting Hercules 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 stichting Hercules	Q1 2022
	Samenwerkingsovereenkomst	Q1 2022
Vorbereidingsfase	Definitief Ontwerp stichting Hercules	Q2 2022
	Aanvraag omgevingsvergunning	Q2 2022
	Verlenen omgevingsvergunning	Q4 2022
Realisatiefase	Verkoop of in erfpacht geven en overdracht gronden	Q3 2022
		Q4 2022
	Start bouw	Q1 2023

**7. Bijlage**

Met deze nota worden de volgende vertrouwelijke bijlage 1 ex. Art 25 Gemeentewet meegestuurd:

Bijlage 1      Financieel Memorandum 28 januari 2022 **(GEHEIM)**