

Onderwerp: Verhuur en exploitatie multifunctionele sporthal Duinwijck
BBV nummer: 2013/520442

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft middelen gereserveerd voor de bouw van een multifunctionele badmintonhal voor sportvereniging Duinwijck. De gemeenteraad heeft bij het sportbesluit (besluiten 2011/465511 en 2011/498306) besloten de vrijkomende middelen vanuit het sportbesluit te bestemmen voor de nieuwbouw van de badmintonhal. Ter voorbereiding van de nieuwbouw is tot de verlening van een voorbereidingskrediet ad €185.000,- (raadsbesluit 2013/25074) besloten en is een kredietaanvraag m.b.t. de realisatie van de multifunctionele sporthal (raadsbesluit 2013/ 495166) voorbereid. Tegelijkertijd met het besluit over het krediet voor de bouw van de hal moet een besluit genomen worden over de verhuur en exploitatie van de sporthal. Voordat definitief tot aanbesteding van de nieuwbouw kan worden overgegaan, dienen de kosten van de exploitatie van de hal voor zowel de eigenaar als gebruiker inzichtelijk te zijn en dient zekerheid te worden verschaft in hoeverre de huurder de lasten kan dragen. Daarom is met betrekking tot de exploitatie van de nieuwe multifunctionele sporthal een business case opgesteld. In dit raadsstuk wordt inzichtelijk gemaakt welke structurele financiële gevolgen de exploitatie van de sporthal met zich meebrengt voor de eigenaar (gemeente Haarlem) en de huurder (Stichting Duinwijck).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Akkoord te gaan met het verstrekken van huursubsidie ter hoogte van de kostprijsdekkende huur ad € 275.000 vanuit programma 4.
2. Akkoord te gaan met dekking van de kosten van dit besluit, bestaande uit de beschikbare middelen Sportbesluit (€ 223.000) en algemene middelen (maximaal) € 52.000.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van een exploitabele multifunctionele sporthal voor de Haarlemse kernsport badminton, waardoor beoefening van deze kernsport optimaal kan plaats vinden. Tevens wordt een gymzaal voor het Sterrencollege gerealiseerd.

4. Argumenten

De gemeente wordt eigenaar van de multifunctionele sporthal.

De gemeente wordt eigenaar van de multifunctionele sporthal en verhuurt deze hal aan Stichting Duinwijck. Uitgangspunt bij verhuur is hierbij is een kostprijsdekkende huur, zoals besloten in de nota Verhuurbeleid (2013/293144) t.a.v. maatschappelijk vastgoed.

De exploitatiekosten voor de eigenaar en huurder van badmintonhal Duinwijck zijn in beeld gebracht.

Om de kostprijsdekkende huur en de aan de exploitatie verbonden kosten te kunnen bepalen zijn alle kosten in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot de volgende jaarlijkse exploitatiekosten voor de eigenaar (gemeente Haarlem) en huurder (Stichting Duinwijck).

Eigenaar (prijspeil 2013):	
Kapitaallasten	245.000
Bijdrage investering Duinwijck	-39.000
subtotaal	206.000
Exploitatielasten eigenaar	69.000
(onderhoud, belastingen, verzekeringen etc.)	
totaal	275.000

De kosten zijn grotendeels, maar niet geheel gedekt.

De kosten verbonden aan het eigendom van de hal zijn grotendeels, maar niet geheel gedekt. De kapitaallasten zijn grotendeels gedekt vanuit het Sportbesluit, maar de aan het eigendom verbonden structurele exploitatiekosten niet. Dit zijn kosten voor onderhoud, belastingen, verzekeringen etc. Deze kosten bedragen € 69.000 per jaar. De onderhoudskosten zijn berekend overeenkomstig het standaard onderhoudsniveau 3 NEN 2767, (sober en doelmatig). Binnen de gemeentelijke vastgoedexploitatie is niet in dekking voorzien. Tegelijkertijd met het besluit over de bouw van de hal zal dan ook een besluit moeten worden genomen over de dekking van de aan het eigendom verbonden structurele kosten.

Het is mogelijk dat het exploitatietekort lager wordt. Ten eerste wordt gerekend op een aanbestedingsvoordeel, waardoor de kapitaallasten met ca. € 15.000 per jaar afnemen.¹ Ten tweede zal een eventueel positief besluit op het bezwaar tegen het niet toekennen van het provinciaal subsidie leiden tot lagere kapitaallasten t.b.v. € 25.000 per jaar. Beide onzekere factoren zijn niet meegerekend in de financiële opstelling, maar zouden het exploitatietekort kunnen verlagen van € 52.000 tot € 12.000.

Kostprijsdekkende huur en huursubsidie voor Stichting Duinwijck.

De hoogte van de eigenaarslasten bepaalt de kostprijsdekkende huur. De huur bedraagt op basis van deze berekeningen € 275.000 (prijspeil 2013). Het college heeft een concept-huurovereenkomst opgesteld en afgestemd met de huurder, Stichting Duinwijck. In lijn met de kaders vastgelegd in de nota Maatschappelijk Vastgoed, wordt de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht.

De Stichting Duinwijck is niet in staat een dergelijk huurbedrag te betalen. Het college stelt de raad dan ook voor de Stichting Duinwijck een huursubsidie te verstrekken om de huur te kunnen bekostigen. De middelen die vanuit het Sportbesluit vrijvallen zijn al bestemd voor de Duinwijckhal. Hiermee is een bedrag van € 223.000 per jaar in Programma 4. beschikbaar voor de huursubsidie. Voor het resterend bedrag van maximaal € 52.000 wordt aan de raad voorgesteld dit uit de algemene middelen te dekken.

¹ Dit betekent dat het aanbestedingsvoordeel niet kan bijdragen aan de inkoopstaakstelling. Dit is in lijn met het eerdere raadsbesluit om alle middelen die beschikbaar zijn/komen uit het Sportbesluit beschikbaar zijn voor de Duinwijckhal.

Met de Stichting Duijnwijk is de bijgevoegde concept-huurovereenkomst afgestemd en zijn de verantwoordelijkheden van beide partijen vastgelegd. De concept-huurovereenkomst wordt na besluitvorming over deze nota getekend.

De multifunctionele sporthal is voor de huurder te exploiteren, maar zelfwerkzaamheid is een voorwaarde.

De exploitatiekosten voor de huurder, Stichting Duijnwijk, zijn berekend op € 138.000. Uitgezocht is of de aan de exploitatie van de hal verbonden kosten ook kunnen worden gedragen door de gebruiker. De kosten die zijn gerelateerd aan het gebruik van de hal komen voor rekening van de Stichting. Recent is door Stichting Duinwijk een business case opgesteld. In de business case wordt inzicht gegeven in de financiële mogelijkheden van de Stichting Duinwijk om de sporthal verantwoord te exploiteren. Uit deze business case blijkt dat de Stichting Duinwijk een bijdrage aan de exploitatie van het gebouw kan leveren van € 93.000. Verhuur aan scholen kan dit bedrag verhogen (nu: pm). Daarnaast kan Stichting Duinwijk door middel van zelfwerkzaamheid € 40.000 besparen op de kosten voor de gebruiker. De stichting heeft bij de exploitatie van de huidige hal bewezen deze zelfwerkzaamheid te realiseren. Het college concludeert op basis van de geleverde informatie van de Stichting Duinwijk dat de huurder de exploitatie van de hal kan dragen. Hiermee wordt aan de voorwaarde voor bouw van de hal voldaan.

Gebruiker (prijspeil 2013):	
Kapitaallasten	16.500
Onderhoud	60.500
Div. kosten (schoonmaak, belastingen, GWL, beveiliging etc.)	61.000
subtotaal	138.000
Zelfwerkzaamheid	40.000
Verhuur scholen	pm
totaal	98.000

Financiële paragraaf

Resumerend zijn de lasten en baten voor Programma 5 (Vastgoed) en Programma 4 (Sport) als volgt:

Programma 5: Vastgoed (prijspeil 2013)	
Lasten	
Kapitaallasten	245.000
Bijdrage investering Duinwijk	-39.000
Jaarlijkse lasten eigenaar	69.000
totaal	275.000
Baten	
Huurinkomsten	275.000

Programma 4: Sport (prijspeil 2013)	
Lasten	
Huursubsidie Duinwijk	275.000
Baten	
Sportbesluit	223.000
Tekort uit algemene middelen (<i>maximaal</i>)	52.000
totaal	275.000

5. Kanttekeningen

Dekking t.l.v. algemene middelen leidt tot extra taakstelling

Het college realiseert zich dat met dit besluit extra druk op de gemeentelijke begroting ontstaat. Dekking van het tekort ten laste van de algemene middelen betekent feitelijk een extra taakstelling. Het college adviseert de gemeenteraad dit punt mee te nemen in de kerntakendiscussie.

Onderlinge afhankelijkheid: relatie tussen huurcontract en huursubsidie

In de gesprekken met de Stichting Duinwijk is de onderlinge afhankelijkheid benadrukt. De gemeente heeft de Stichting en Vereniging Duinwijk nodig als exploitant en gebruiker van de hal, Duinwijk heeft de gemeente en het gemeentelijk huursubsidie nodig om de hal te kunnen exploiteren. Garanties voor de hoogte van het huursubsidie zijn niet voor 40 jaar te geven, het budgetrecht van de raad is leidend. Om tegemoet te komen aan de zorg van de Stichting wordt in het huurcontract een opzegtermijn passend bij de opzegtermijn voor subsidies gehanteerd.

Overeenstemming met de belastinginspecteur is noodzakelijk

Nu alle uitgangspunten bekend zijn, de financiële consequenties in beeld zijn en afstemming met de Stichting Duinwijk heeft plaatsgevonden over de exploitatie van de hal, kan worden gesproken met de belastinginspecteur. De exacte fiscale constructie kan nu worden bepaald. Daarbij wordt aangetekend dat nog voor de gunning de exacte fiscale route moet worden gekozen. Uitgesloten moet worden dat de btw op de investering en de aan het eigendom verbonden exploitatie niet kan worden verrekend.

6. Communicatie

Dit besluit is in overleg met Stichting Duinwijk tot stand gekomen. De Stichting ontvangt na besluitvorming informatie over dit besluit.

7. Uitvoering

Na besluitvorming over de dekking van het exploitatietekort en kredietaanvraag bouw multifunctionele hal wordt tot fiscale overeenstemming met de belastinginspecteur gekomen. Daarna wordt de concept-huurovereenkomst voor de nieuwbouw getekend.

2013/ 520442 Verhuur en exploitatie multifunctionele sporthal Duinwijck

9. Bijlagen

Bijlage 1: Verhuur en exploitatie multifunctionele sporthal Duinwijck

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

10. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Akkoord te gaan met het verstrekken van huursubsidie ter hoogte van de kostprijsdekkende huur ad € 275.000 vanuit programma 4.
2. Akkoord te gaan met dekking van de kosten van dit besluit, bestaande uit de beschikbare middelen Sportbesluit (€ 223.000) en algemene middelen (maximaal) € 52.000.

Vastgesteld met in achtneming van het aangenomen amendement 15.B1 Exploitatie multifunctionele Sporthal.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter