

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Leningsovereenkomst Sportbedrijf t.b.v. Avior

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000555	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	16-03-2021
Datum	05-03-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
08 Meedoen		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	16-03-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager Meedoen	08-03-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	11-03-2021
Portefeuillehouder	10-03-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	10-03-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-03-17

Bijlagen

1. bussinesscase Avior in De Scheg 20 januari 2021
2. brief lening aan Sportbedrijf 9 maart 2021
3. Overeenkomst van geldlening 9 maart 2021

B & W d.d.: 16-03-2021

Besloten wordt:

- 1 Een geldlening van €400.000 aan het Sportbedrijf Deventer te verstrekken tegen de gemeentelijke omslagrente (2,2%);
- 2 de brief en overeenkomst van geldlening aan de directeur van de Nv Sportbedrijf Deventer vast te stellen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja

Financiële gevolgen opvangen
verstrekken lening, waarbij het Sportbedrijf verwacht de kapitaalslasten van de investeringen binnen haar exploitatiebegroting te kunnen dekken

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 2 juni 2020 heeft u ingestemd met het verlenen van een opdracht aan Sportbedrijf Deventer om samen met volleybalvereniging Avior een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren om Avior in De Scheg een thuishonk te geven. Het onderzoek is afgerond. Sportbedrijf en Avior hebben een businesscase opgesteld. De businesscase is bij deze nota gevoegd.

Om van de Scheg voor Avior daadwerkelijk een thuishonk te maken moeten investeringen worden gedaan door Sportbedrijf Deventer aan de vloer, kleedkamers en het realiseren van een clubhuis. Voor deze verbouwing vraagt Sportbedrijf een lening aan bij de gemeente.

Op 26 januari 2021 heeft u besloten wensen en bedenkingen op te halen bij de raad voor het verstrekken van een lening aan Sportbedrijf voor de aanpassingen aan de Scheg.

Op 3 maart 2021 heeft hiervoor een raadstafel plaatsgevonden. De raad heeft positief gereageerd op het voorstel en onderstaande wensen en bedenkingen meegegeven. Onder elke wens/bedenking staat aangegeven hoe het college en het sportbedrijf met deze wensen en bedenkingen zullen omgaan bij de verdere uitwerking:

1. Aandacht hebben voor duurzaamheid en toegankelijkheid
Sportbedrijf Deventer heeft oog bij de verbouwing voor duurzaamheid en toegankelijkheid.
2. Zorg over verenigingen die moeten verplaatsen uit de Scheg.
Met de verenigingen die nu sporten in de Scheg gaat gemeente, Sportbedrijf Deventer en Stichting Sportvoorziening Schalkhaar concreet in gesprek over de verhuizing naar een andere sporthal. Eerdere gesprekken over mogelijke verhuizing hebben al plaatsgevonden en daar stonden de verenigingen positief in.
3. Gebruik kantine in de Scheg door andere verenigingen dan Avior
Ook andere verenigingen die sporten in de Scheg kunnen gebruik maken van de kantine. Het is niet exclusief voor leden van Avior.
4. Exploitatie kantine in de Scheg past dit bij exploitatie van Sportbedrijf
De exploitatie van de huidige kantine in de Scheg is maar een klein onderdeel van de hele horeca in de Scheg. Deze kantine wordt namelijk alleen gebruikt bij evenementen (grote wedstrijden). De invloed op de totale exploitatie van het Sportbedrijf zal daardoor miniem zijn. Sportbedrijf gaat met Avior afspraken maken over overname, gebruik en onderhoud van de horeca voorziening en inkoop van producten.
5. Zorg over exploitatie in sporthal Schalkhaar
Door de verhuizing van de verenigingen zullen het totaal aantal gehuurde uren van sportzalen/hallen niet wijzigen. Andere verenigingen zullen de plaats innemen van Avior in sporthal Schalkhaar. De herplaatsing biedt ook kansen als het gaat om effectief en efficiënt gebruik van alle zalen/hallen.

Beoogd resultaat

Het verstrekken van een lening waarbij het Sportbedrijf verwacht de kapitaalslasten van de investeringen binnen haar exploitatiebegroting te kunnen dekken.

Kader

Kadernota garanties en geldleningen.

Argumenten voor en tegen

Voor

- Momenteel is de gemeente in gesprek met het Ety Hillesum Lyceum en het sportbedrijf Deventer over de nieuwbouw van de EHL-locaties De Marke-Noord & -Zuid en de sporthal Keizerslanden.
- In het Programma van Eisen van de nog te ontwikkelen Sporthal De Marke-Zuid is de input van Avior meegenomen. Gezien de omvang en (speel)vereisten is dit van invloed op de businesscase. De hoogte van de sporthal Keizerslanden kan daarom al terug van 9 naar 7 meter omdat Avior hier geen wedstrijden in hoeft te spelen.
- Dit onderzoek over het clubhuis is daarnaast ook in lijn met de reeds geformuleerde uitgangspunten voor het nieuwe sport en accommodatie beleidskader.
- Het maken van een thuishonk voor Avior in de Scheg zorg ook voor een gezonde exploitatie van De Scheg.

Tegen

- Meerdere verenigingen moeten verplaatsen uit de Scheg vanwege één vereniging. Dit zijn de volgende sportverenigingen: Devinco, SV Schalkhaar Handbal, HCD en KNVB. Toch kan dit ook een positief effect hebben omdat deze verenigingen zo een stabiele en logische plek krijgen. SV Schalkhaar Handbal trainde immers in de Scheg en kan nu weer in Schalkhaar terecht.
- De investering in Avior is vooruitlopend op een voorstel over het toekomstperspectief van de Scheg waarin ook vervanging van het dak. Dit staat het groter besluit over toekomst Scheg niet in de "weg zit". Voorafgaand aan de bespreking met wensen en bedenkingen door de raad wordt één en ander over Sportbedrijf door Sportbedrijf.

Extern draagvlak (partners)

Sportbedrijf Deventer gaat nu met de huidige verenigingen in de Scheg concreet in gesprek over hun nieuwe trainingslocaties.

Financiële consequenties

Naar aanleiding van de coronacrisis heeft Sportbedrijf Deventer de liquiditeitsbehoefte voor de rest van 2020 opnieuw bepaald. In maart is reeds een scenario uitgewerkt waarbij de liquiditeitsbehoefte per kwartaal in kaart is gebracht. De verwachting toen was dat de exploitatie rond nul zou uitkomen. De meest recente maatregelen van de overheid hebben forse impact, met name bij de zwembaden en de horeca, die ten gevolge van deze maatregelen zijn stop gezet. U heeft op 15 december 2020 ingestemd met een aanvullende subsidie van € 150.000 en het verstrekken van een lening voor reeds gerealiseerde / aankomende investeringen ad €550.000.

Voor de komst van Avior in de Scheg zijn de volgende investeringen nodig:

Vloer aanpassingen: €70.000. De kapitaallasten van €20.000 worden gedekt door structurele inkomsten (huur) vanuit Avior en de investering van €70.000 wordt gefinancierd uit eigen middelen van het sportbedrijf en is opgenomen in het MJOP (Meerjarige onderhouds- en vervangingsprogramma van het sportbedrijf). Het MJOP wordt jaarlijks gevoed vanuit de exploitatie van het sportbedrijf.

Renovatie 10 kleedkamers: €170.000. Binnen de begroting van Sportbedrijf Deventer is geen dekking. Binnen programma Meedoen is hier ook geen dekking voor. Het voorstel is om deze financierings – en dekkingsvraag mee te nemen bij de renovatie van het dak van de Scheg (geschat op € 5 mln). Het voorleggen van besluitvorming van die investeringen zal separaat in 2021 gebeuren. Als gevolg hiervan kan de renovatie niet tegelijk met de vloer en het clubhuis worden gerealiseerd.

Verbouwing Clubhuis: €400.000. Voor het realiseren van een clubhuis is een investering nodig van €400.000. Het Sportbedrijf Deventer heeft zelf onvoldoende liquide middelen voor deze investering. Het voorstel is daarom om vanuit de gemeente hiervoor een lening te verstrekken. Het Sportbedrijf kan de kapitaalslasten van de investeringen (rente en annuïtaire afschrijving uitgaande van een looptijd tot 2043, €23.990 per jaar) doorberekenen via de huur aan Avior. Avior kan deze huur betalen vanuit de contributie en barinkomsten.

Sporthal Schalkhaar

Voor de exploitatie van sporthal Schalkhaar is de exploitatie van de kantine een risico, van €9.000. De stichting sportvoorzieningen Schalkhaar gaat samen met Sportbedrijf op zoek naar een vereniging die de exploitatie wil doen. Een sporthal zonder kantine is minder aantrekkelijk voor verenigingen om te gaan huren.

Aanpak/uitvoering

Afsluiten overeenkomst tot lening met Sportbedrijf. Sportbedrijf gaat gesprekken aan met verenigingen.

Sportbedrijf Deventer
T.a.v. de heer M. Kuiper
Postbus 6095
7401 JB Deventer

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

06-21639266
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-BLD/
kenmerk

uw referentie

9 maart 2021
datum

C. Mulders
contactpersoon

uw verzoek tot verlening geldlening
onderwerp

Geachte heer Kuiper,

In januari 2021 heeft u een businesscase opgesteld naar de haalbaarheid van de huisvesting van volleybalvereniging Avior in de Scheg. Voor de verbouw van een clubhuis voor Avior in de Scheg heeft u ons verzocht om de benodigde liquide middelen in de vorm van een lening van € 400.000 te verstrekken.

Het college heeft op 9 maart 2021 een definitief besluit genomen over uw verzoek. Het college heeft besloten om u een geldlening van € 400.000 te vertrekken tegen een vaste rente percentage van 2,2%.

In de bijlage vindt u de leningsovereenkomst.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König

OVEREENKOMST TOT GELDLENING

De ondergetekenden:

1. N.V. Sportbedrijf Deventer, gevestigd te Deventer in deze zaak vertegenwoordigd door directeur M. Kuiper, hierna te noemen de "Geldneemster";

en

2. Gemeente Deventer, gevestigd te Deventer en kantoorhoudende te Deventer, aan de Grote Kerkhof 1, handelende ingevolge het besluit van het college van burgemeester en wethouders, nummer 2021- d.d. 9 maart 2021, hierna te noemen de "Geldgeefster";

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1.

- 1.1 De Geldgeefster zal aan de Geldneemster te leen verstrekken en deze zal bij de Geldgeefster te leen opnemen op 1 april 2021 een bedrag van € 400.000,--(zegge: vierhonderd duizend euro), hierna te noemen de "Geldlening".
- 1.2 De Geldlening heeft een looptijd tot 31 december 2043 (22 jaar) en dient door de Geldneemster in 22 jaarlijkse termijnen overeenkomstig het bijgevoegde aflossingsschema geheel te zijn terugbetaald. De jaarlijkse termijn zal verschuldigd zijn voor het eerst op 1 april 2022.

Artikel 2.

- 2.1 De Geldneemster is over het schuldrestant een rente van 2.2% procent op jaarbasis verschuldigd, voor het eerst te voldoen op 1 april 2022.
- 2.2. Bij de berekening van de rente wordt elke maand op het juiste aantal dagen en het jaar op het juiste aantal dagen gesteld.

Artikel 3.

- 3.1 Algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing van de Geldlening is gedurende de looptijd van de Geldlening niet toegestaan.

Artikel 4.

- 4.1 De uitbetaling van de Geldlening zal geschieden door storting van het leningsbedrag ad €400.000,- op bankrekeningnummer NL13RABO0314935347 ten name van N.V. Sportbedrijf Deventer.

Artikel 5.

- 5.1 De uitbetaling geschiedt op de in artikel 1.1. genoemde datum, mits voor deze datum onderhavige overeenkomst rechtsgeldig ondertekend in het bezit van de Geldgeefster is en de Geldneemster aan de overige door de Geldgeefster gestelde voorwaarden heeft voldaan. Indien de verlangde stukken niet op bovengenoemd tijdstip in het bezit van de Geldgeefster zijn dan wel niet is voldaan aan andere door de Geldgeefster gestelde voorwaarden, geschiedt uitbetaling zo spoedig mogelijk na ontvangst van deze stukken respectievelijk voldoening dezer voorwaarden.
- 5.2 Latere uitbetaling, voor zover niet aan de Geldgeefster te wijten, brengt geen wijziging in de genoemde datum van rente-ingang, noch in andere genoemde tijdsbepalingen. De

Geldgeefster is niet aansprakelijk voor latere uitbetaling voor zover deze niet aan haar te wijten is.

Artikel 6.

- 6.1. De geldneemster verleent de geldgeefster als zekerheid voor nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst een eerste recht van hypotheek.
- 6.2. Het is geldneemster niet toegestaan zekerheden in welke vorm dan ook aan derden te verstrekken zonder voorafgaande toestemming van geldgeefster.
- 6.3. Alle kosten, die naar het oordeel van geldgeefster, moeten worden gemaakt ter verzekering en bewaring van haar zekerheden, in welke vorm dan ook, komen ten laste van geldneemster.

Artikel 7.

- 7.1 De stortingsplicht van de nog te verstrekken termijnen vervalt als zich één van de gronden van onmiddellijk opeisbaarheid, als bedoeld in artikel 11, voordoet.

Artikel 8.

- 8.1 Ten aanzien van alle verplichtingen die voor de Geldneemster jegens de Geldgeefster uit de onderhavige overeenkomst voortvloeien, strekken de boeken van de Geldgeefster tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs.

Artikel 9.

- 9.1 Alle bepalingen aan de Geldgeefster zullen geschieden door storting op of overschrijving naar haar rekeningnummer NL62BNGH0285001825 aangehouden bij de nv Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag. De betalingen zullen geschieden in wettig Nederlands betaalmiddel, zonder korting of verrekening en zonder kosten voor de Geldgeefster. De betalingen zullen gerekend worden allereerst te strekken in mindering van de kosten, vervolgens van de boeten, daarna van de vergoedingen, vervolgens van de rente en als laatste van de hoofdsom.
- 9.2 Betaling van de gelden die door de Geldneemster aan de Geldgeefster zijn verschuldigd zal steeds plaatsvinden op zodanige wijze dat uiterlijk op de overeengekomen vervaldatum de Geldgeefster daarover de volledige en vrije beschikking krijgt.

Artikel 10.

- 10.1 Indien de Geldneemster het aan rente of aflossing verschuldigde niet op tijd en overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2 en 9 heeft voldaan, zal zij aan de Geldgeefster een boete betalen.
- 10.2 Deze boete is verschuldigd over het achterstallige bedrag gedurende de periode van verzuim en treedt in de plaats van de overeengekomen rente. Deze boete wordt berekend naar een percentage, dat gelijk is aan de depositorente van de Europese Centrale Bank, vermeerderd met 0,75 procentpunt gedurende de periode van het verzuim. Dit percentage wordt vermeerderd met drie en een half (3,5) procentpunt en eventuele bancaire opslagen, De boete zal minimaal drie en een half (3,5) procentpunt hoger zijn dan het overeengekomen rentepercentage van de Geldlening, als vermeld in artikel 2.

Artikel 11.

- 11.1 De Geldgeefster is gerechtigd de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling, met onmiddellijke ingang op te zeggen en de door haar verstrekte Geldlening met de rente, de eventuele boete en/of vergoedingen en de kosten, voor zover van toepassing, onmiddellijk op te eisen in geval van:
 - a. tekortkoming door de Geldneemster in de nakoming van één of meer van haar, uit deze overeenkomst voortvloeiende, verplichtingen;
 - b. eigen verzoek van de Geldneemster tot verkrijging van surseance van betaling;

- c. eigen aangifte door de Geldneemster als bedoeld in artikel 1 van de Faillissementswet;
- d. in kracht van gewijsde gegaan vonnis van faillietverklaring van de Geldneemster;
- e. executoriaal beslag op een, naar het oordeel van de Geldgeefster, wezenlijk bestanddeel van de goederen van de Geldneemster;
- f. conservatoir beslag op een, naar het oordeel van de Geldgeefster, wezenlijk bestanddeel van de goederen van de Geldneemster, indien voor de hoofdvordering terzake waarvan het conservatoir beslag werd gelegd, (i) een executoriale titel is verkregen en / of (ii) dat conservatoir beslag niet binnen een termijn van 1 maand na de beslaglegging is opgeheven;
- g. ontbinding, liquidatie of verlies van rechtspersoonlijkheid van de Geldneemster;
- h. een juridische fusie of een splitsing door de Geldneemster en / of de aankondiging door de Geldneemster die de Geldgeefster gegronde vrees geeft dat het door de Geldneemster uit hoofde van deze overeenkomst aan de Geldgeefster, terzake de verplichtingen van de Geldneemster borg of garant heeft gesteld dan wel in enige andere vorm zekerheid heeft verstrekt;
- i. een, naar het oordeel van de Geldgeefster, wezenlijke verslechtering van de financiële positie van de Geldneemster die de Geldgeefster gegronde vrees geeft dat het door de Geldneemster uit hoofde van deze overeenkomst aan de Geldgeefster verschuldigd niet zal worden voldaan;
- j. het zich voordoen van één of meer van de hierboven onder b. tot en met i. genoemde omstandigheden ten aanzien van een derde die zich jegens de Geldgeefster, terzake de verplichtingen van de Geldneemster borg of garant heeft gesteld dan wel in enige andere vorm zekerheid heeft verstrekt;
- k. het aanbrengen van een wijziging in de statuten van de Geldneemster, die naar het oordeel van de Geldgeefster, de belangen van de borg of de Geldgeefster kan schaden; of
- l. verlies door de Geldneemster van hoedanigheid van statutaire marktpartij van de Geldgeefster, zoals in artikel 2 van de op het moment van aangaan van de overeenkomst waarbij de Geldlening is aangegaan geldende statuten van de Geldgeefster omschreven.

11.2 De Geldneemster zal in verzuim zijn door het enkele feit van het voorvallen van een van de hiervoor genoemde gevallen van onmiddellijke opzegbaarheid en/of opeisbaarheid, zonder dat enige ingebrekestelling door een bevel of soortgelijke akte of rechterlijke tussenkomst nodig is. De Geldneemster al zodra een of meer feiten plaatsvinden, welke ingevolge het in dit artikel bepaalde de Geldlening opeisbaar doet zijn en van iedere voorgenomen wijzigingen van haar statuten of gemeenschappelijke regeling de Geldgeefster en , indien er sprake is van een borgstelling, de borg daarvan onverwijld middels aangetekend schrijven in kennis stellen. De Geldgeefster heeft het recht alle maatregelen te nemen die zij nuttig of nodig zal oordelen tot behoud of voor de uitoefening van haar rechten en/of verhaal van haar vorderingen.

11.3 Onverminderd het bepaalde inzake de boete voor te late betalingen en onverminderd alle andere rechten van de Geldgeefster, zal de Geldneemster bij opeising op grond van dit artikel aan de Geldgeefster betalen een waarde die gelijk is aan de hoogste van de volgende waarden: (i) de nominaal restantwaarde van de Geldlening vermeerderd met de opgelopen rente en (ii) de contante waarde van de op de datum van opeising resterende rente- en aflossingsverplichtingen. Deze contante waarde wordt door de Geldgeefster bepaald op basis van het door de Geldgeefster op het moment van opeising op grond van dit artikel gehanteerde rendement voor opname van leningen met gelijke karakteristieken.

Artikel 12.

12.1 De belastingen en/of heffingen die op of met betrekking tot de betaling van hoofdsom, aflossing, rente, boete en / of vergoedingen worden of zullen worden geheven, komen ten laste van de Geldneemster.

12.2 Alle kosten van onderhavige overeenkomst en van de (rechts)maatregelen die de Geldgeefster mocht nemen tot behoud of voor de uitoefening van haar uit de overeenkomst voortvloeiende rechten, zijn voor rekening van de Geldneemster.

Artikel 13.

13.1 De uitoefening door de Geldgeefster van de rechten die uit deze overeenkomst voortvloeien, de tijdstippen waarop en de volgorde waarin deze rechten zullen worden uitgeoefend, is ter keuze van de Geldgeefster. Het niet uitoefenen van enig recht kan niet worden uitgelegd als zou de Geldgeefster van dat recht afstand hebben willen doen.

Artikel 14.

14.1 Alle geschillen met betrekking tot alsmede verband houdende met dan wel voortvloeiende uit deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en getekend.

Deventer, 9 maart 2021
Gemeente Deventer

Naam: R.C. König
Functie: Burgemeester

Deventer, 9 maart 2021
N.V. Sportbedrijf Deventer

Naam: M. Kuiper
Functie: Directeur

Aflossingschema lening NV Sportbedrijf Deventer voor financiering clubhuis.

Aflossingschema lening sportbedrijf verbouwing de Scheg tbv thuishonk Avior-volleybal					
		Batenkant nieuw	rentepercentage vast 2,2 %		
CONTROLE	Startbedrag	Rente	Aflossing	Kapitaalslast	Rest bedrag
2022	400.000,00	8.800,00	14.330,84	23.130,84	385.669,16
2023	385.669,16	8.484,72	14.646,12	23.130,84	371.023,03
2024	371.023,03	8.162,51	14.968,34	23.130,84	356.054,70
2025	356.054,70	7.833,20	15.297,64	23.130,84	340.757,05
2026	340.757,05	7.496,66	15.634,19	23.130,84	325.122,87
2027	325.122,87	7.152,70	15.978,14	23.130,84	309.144,72
2028	309.144,72	6.801,18	16.329,66	23.130,84	292.815,06
2029	292.815,06	6.441,93	16.688,91	23.130,84	276.126,15
2030	276.126,15	6.074,78	17.056,07	23.130,84	259.070,08
2031	259.070,08	5.699,54	17.431,30	23.130,84	241.638,78
2032	241.638,78	5.316,05	17.814,79	23.130,84	223.823,99
2033	223.823,99	4.924,13	18.206,72	23.130,84	205.617,27
2034	205.617,27	4.523,58	18.607,26	23.130,84	187.010,01
2035	187.010,01	4.114,22	19.016,62	23.130,84	167.993,38
2036	167.993,38	3.695,85	19.434,99	23.130,84	148.558,39
2037	148.558,39	3.268,28	19.862,56	23.130,84	128.695,83
2038	128.695,83	2.831,31	20.299,54	23.130,84	108.396,30
2039	108.396,30	2.384,72	20.746,13	23.130,84	87.650,17
2040	87.650,17	1.928,30	21.202,54	23.130,84	66.447,63
2041	66.447,63	1.461,85	21.669,00	23.130,84	44.778,63
2042	44.778,63	985,13	22.145,71	23.130,84	22.632,92
2043	22.632,92	497,92	22.632,92	23.130,84	0,00

Businesscase – 20 januari 2021

Haalbaarheidsonderzoek huisvesting Avior

In de businesscase wordt een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de huisvesting van volleybalvereniging Avior in Sport- & Belevingscentrum De Scheg. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in twee thema's:

1. Wat is het effect van de huisvesting van volleybalvereniging Avior in De Scheg op de huidige gebruikers.
2. Hoe ziet een huisvesting van volleybalvereniging Avior in De Scheg eruit (wat zijn de maatschappelijke, financiële en technische gevolgen en aan welke wet & regelgeving moet worden voldaan).

1. Effect van de huisvesting van volleybalvereniging Avior

1.1 Sportverenigingen

Sportverenigingen in de gemeente Deventer zitten verspreid over sporthallen door de hele stad. Een huisvesting van volleybalvereniging Avior zal direct invloed hebben op huurders van de sporthal in De Scheg.

1.2. Sportaccommodaties

Wanneer er over een herstructurering wordt gesproken zoals in hoofdstuk 1.3, heeft het schuiven met verenigingen heeft ook effect op sportaccommodaties, te weten:

- Sporthal Keizerslanden (Sportbedrijf Deventer)
- Sporthal De Kroon (Sportbedrijf Deventer),
- Sporthal Schalkhaar (stichting sporthal Schalkhaar)

1.3 Sportaccommodatiebeleid & Herstructurering

De gemeente Deventer is in mei 2019 gestart met de ontwikkeling van het nieuwe sportbeleidkader 'Samen sporten maakt sterk'. Op dit beleidskader aansluiten wordt komende periode het sportaccommodatiebeleid vorm gegeven die bestaat uit een combinatie van scenario 1 en 4 tot het nieuwe scenario 5 waarbij een centralisatie en optimalisatie van sporten en sportaccommodaties plaatsvindt wanneer de kans zich aandient.

De verplaatsing van Avior naar De Scheg en de daarbij behorende verplaatsingen van andere sportverenigingen naar andere sportaccommodaties geeft invulling aan het gewenste sportaccommodatiescenario 5.

Vast staat dat Avior, met name vanwege de grootte van zowel de sporthal als de sportvereniging naar de Scheg verhuist in een herstructurering. Om tot een goede herstructurering te komen waarbij verenigingen een thuisaccommodatie krijgen worden in de maanden maart en april 2021 afspraken met de betreffende verenigingen gepland.

1.4 Conclusie

Wanneer er wordt gekeken naar de beschikbare zaalruimte in de grotere sportaccommodaties binnen de stad Deventer, is het haalbaar om op korte termijn volleybalvereniging Avior in De Scheg te huisvesten. Immers blijft de beschikbare zaalruimte hetzelfde, alleen wordt deze op een andere manier ingeroosterd. Omdat sprake van is het schuiven met zaalruimte zijn er hierdoor geen financiële consequenties, en zijn er ook geen investeringen voor deze herverdeling benodigd.

Voor de desbetreffende binnensportverenigingen heeft de herverdeling voordelen die de haalbaarheid vergroten. Immers alle binnensportverenigingen hebben de behoefte aan een vaste wedstrijd- en trainingsaccommodatie. Dit draagt bij aan herkenbaarheid, verenigingsbinding en verenigingscultuur. Daarbij is het van belang dat de faciliteiten gelijk blijven aan die van de Scheg met betrekking tot kantines/horeca, kleedruimten, etc.

Bijkomend pluspunt is dat verplaatsing van Avior naadloos aansluit op het nieuwe sportaccommodatiebeleid van de gemeente Deventer.

Een aandachtspunt is de exploitatie van de horeca in sporthal Schalkhaar welke momenteel wordt geëxploiteerd door Avior. In bijlage 2 staat hierover een nadere toelichting.

2. Hoe ziet een huisvesting van volleybalvereniging Avior in De Scheg eruit?

Huisvesting van Avior in De Scheg is momenteel al haalbaar met de huidige indeling in sporthal 1,2,3 en sporthal 4 en eventueel sporthal 5. Avior wordt hoofdgebruiker van de sporthallen en kleedruimten. Bij de aanpassing van de sportvloer, kleedruimten en clubhuis zal rekening worden gehouden met de uitstraling die meer gericht is op de vereniging.

2.1 Sportvloer sporthal 1,2,3

De sportvloer in sporthal 1,2,3 heeft een upgrade nodig doordat deze aan het einde van de levensduur is. Dit betekent dat de kwaliteit van de vloer omhoog gaat wanneer er een nieuwe toplaag wordt aangebracht. Dit betreft een reguliere update van ongeveer € 50.000.

Wanneer er een kwalitatief betere vloer in sporthal 1,2,3 noodzakelijk blijkt, is alleen een toplaag niet voldoende. Dan dient er ook een aanpassing te worden gedaan onder de toplaag. Dit brengt extra kosten van ongeveer € 20.000 met zich mee.

2.2 Kleed- en doucheruimten

Idealiter zouden kleed- en doucheruimten worden gerenoveerd. Dit is geen noodzaak maar de voorzieningen zijn verouderd en toe aan een opfrisbeurt.

Aangezien Avior niet de enige gebruiker van de kleedruimten wordt, maar ook andere sportverenigingen hier gebruik van maken, wordt de financiering voor de renovatie van kleedruimten in het plan over toekomstbestendigheid van De Scheg meegenomen.

2.3 Clubhuis

Avior exploiteert momenteel een clubhuis bij sporthal Schalkhaar. Wens van Avior is om ook bij huisvesting in De Scheg een clubhuis te exploiteren.

Voor een clubhuis zijn er twee varianten onderzocht, te weten een clubhuis aan de buitenzijde (bij NS station Colmschate) gesitueerd en een interne variant in de huidige vergaderruimtes met een deel van de tribune.

Bij de interne variant is nadrukkelijk gekeken naar multifunctioneel gebruik van de ruimte. Het Sportbedrijf Deventer en Avior zien goede mogelijkheden een zodanig ontwerp en inrichting te realiseren dat overdag de ruimte gebruikt kan worden voor kantoorruimte (vergaderen, trainingen en flexwerkplekken) voor het Sportbedrijf Deventer en 's avonds en in het weekend kan dezelfde ruimte met dezelfde inrichting gebruikt worden als clubhuis.

De bouwkundige investering die gemoeid is met de interne variant wordt door Avior geraamd op circa € 384.000.

Zowel het bestuur van Avior als Sportbedrijf Deventer aangegeven een voorkeur te hebben voor de interne variant, vanuit de volgende argumenten:

- De kosten van een interne variant zijn vele malen lager dan een externe variant (ongeveer de helft).
- Bij een externe variant aan de spoorzijde van het gebouw dient een procedure voor bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen. Bestemming is daar namelijk verkeer/parkeren. Hierdoor wordt het op korte termijn creëren van een clubhuis niet haalbaar geacht.
- Bij een interne variant wordt er een balkon of een doorgang vanuit het clubhuis naar de sporthal gecreëerd waardoor de beleving van het clubhuis voor sporters en publiek wordt geoptimaliseerd.
- Er kan gebruik worden gemaakt van gezamenlijke voorzieningen (sanitair, keuken, bar, kantoorruimten) bij de interne variant waardoor de kosten worden gedrukt.
- Door multifunctioneel gebruik van het clubhuis kan Sportbedrijf Deventer haar kantooromgeving die op Smeenkhof is gehuisvest, in De Scheg realiseren.

Voor een mogelijke situatieschets van het clubhuis, zie bijlage 1.

2.4 Wet- & Regelgeving

Bij een interne huisvesting van het clubhuis dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- Omgevingsvergunning bouw
- Bouw- & Sloopkosten
- Veiligheidsaspecten
- Horecavergunning

Om het clubhuis huidige horeca en vergaderruimten te situeren, dient een brandwerend compartiment te worden doorbroken. De brandweer heeft een positief advies gegeven om deze brandwerende ruimte te doorbreken en aan te passen. Hiervoor dient een bouwvergunning bij de gemeente Deventer te worden aangevraagd. De brandweer zal in het proces van de aanvraag al meekijken met de wijzigingen waardoor een vergunningaanvraag wordt versneld.

Er dient een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' aangevraagd te worden. De reguliere voorbereidingsprocedure hiervoor is 8 weken. Wanneer de aanvraag niet compleet is, wordt de procedure met 8 weken verlengd. De leges voor de bouwvergunning bedragen 4% van de verbouwkosten (met een minimum van € 5.000). Op een bedrag van € 384.000 betekent dit een bedrag van € 16.000

2.5 Kostenindicatie

In de volgende tabellen is een samenvatting van de benodigde investeringen opgenomen.

Extra kosten vloer zaal 1, 2 en 3	€ 70.000
Interne verbouwing t.b.v. clubhuis	€ 384.000
Leges omgevingsvergunning bouw	€ 16.000
Totaal	€ 470.000

Gespecificeerde kosten indicatie excl. btw

Onderdeel	Investering	Wie	Financ. Kst. p.j.	Wie	Dekking
Extra kosten vloer	€ 70.000	SBD		SBD	In bestaand MJOP / reguliere exploitatie
Interne verbouwing incl. leges / onvoorzien	€ 400.000	SBD	€ 23.990	Avior	Contributie/barinkomsten
Totaal	€ 470.000		€ 23.990		

Investering in bouwkundige aanpassingen worden door De Scheg als eigenaar van het pand gedaan. De financieringslasten die louter verband houden met aanpassingen ten gevolge van de verhuizing van de vereniging zullen door Avior worden gedragen. De overige financieringslasten kan De Scheg in haar reguliere exploitatie dragen. Avior kan deze financieringslasten dragen door de omzet die zij behaalt uit de exploitatie van het clubhuis.

Afspraken over huurprijzen, horecavoordelen, schoonmaak- en onderhoudskosten worden nader afgestemd tussen Sportbedrijf Deventer en Avior.

2.6 Conclusie

Op basis van de kostenraming is een huisvesting van Avior in De Scheg financieel haalbaar. Daarbij is nog niet gekeken naar de beschikbare subsidies voor aanpassing van (multifunctionele) sportaccommodaties wat financiering nog ten goede kan komen.

Bouwtechnisch en vanuit veiligheidsoogpunt is een interne verbouwing haalbaar. Hierbij wordt er gekeken naar een multifunctioneel gebruik van het clubhuis wat overdag als kantoorruimte kan dienen voor Sportbedrijf Deventer en in de avond en op wedstrijddagen als clubhuis voor Avior.

3. Tijdsindicatie

Nu de huisvesting van Avior in De Scheg haalbaar lijkt, hebben Sportbedrijf Deventer en volleybalvereniging Avior de ambitie uitgesproken om een verbouwing in de zomer van 2021 te realiseren.

Januari 2021	<ul style="list-style-type: none">- Aanvraag offerte en calculatie- Definitieve businesscase- Vormgeven werkgroepen Sportbedrijf Deventer & Avior
Februari 2021	<ul style="list-style-type: none">- Businesscase naar college en gemeenteraad- Eerste overleggen werkgroepen Sportbedrijf Deventer & Avior
Maart 2021	<ul style="list-style-type: none">- Definitieve go / no go- Eerste concept herstructurering huurders sportaccommodaties- Bouwkundige tekeningen & constructieve berekeningen
April 2021	<ul style="list-style-type: none">- Definitief schema herstructurering huurders sportaccommodaties- Start bouwvergunningsprocedure- Start voorbereidende werkzaamheden
Mei 2021	<ul style="list-style-type: none">- Bouwvergunningsprocedure- Voorbereidende werkzaamheden
Juni 2021	<ul style="list-style-type: none">- Uitvoering werkzaamheden
Juli 2021	<ul style="list-style-type: none">- Uitvoering werkzaamheden
Augustus 2021	<ul style="list-style-type: none">- Uitvoering werkzaamheden
September 2021	<ul style="list-style-type: none">- Oplevering clubhuis- Inrichting clubhuis
December 2021	<ul style="list-style-type: none">- Renovatie sportvloer

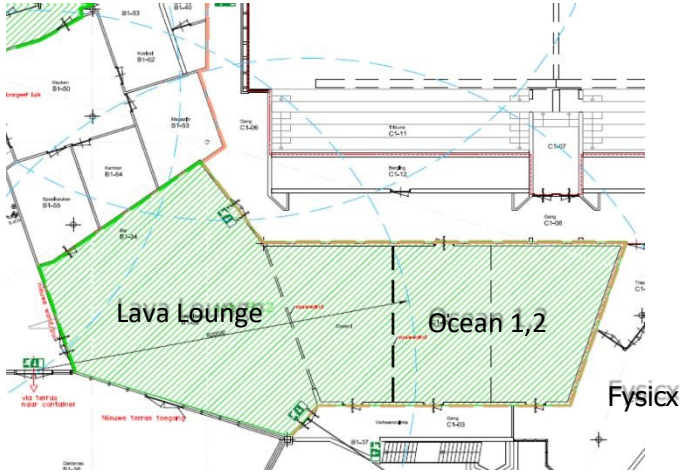
4. Verzoek aan gemeente Deventer

Financiering clubruimte

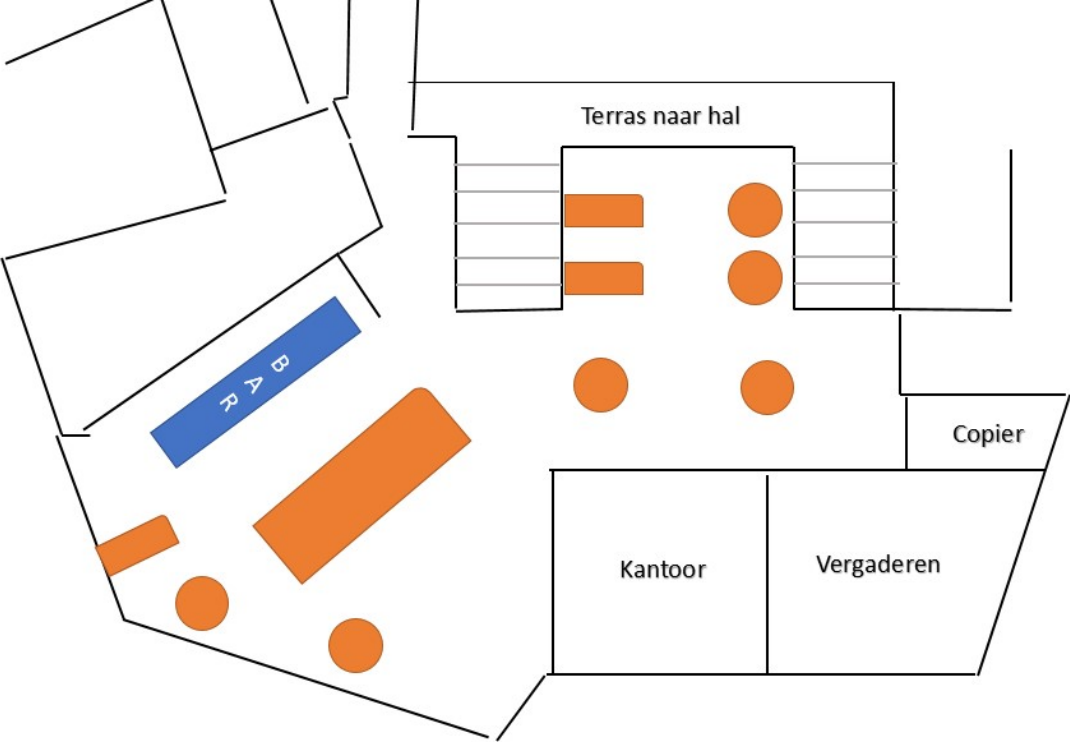
Voor de (ver)bouw van een clubhuis voor Avior doet Sportbedrijf Deventer het verzoek aan de gemeente Deventer om de benodigde liquide middelen in de vorm van een lening van € 366.000 met een looptijd van 23 jaar beschikbaar te stellen.

Bijlage 1: situatieschets clubhuis Avior

Huidige situatie



Gewenste situatie



Bijlage 2: Inkomstenderving sporthal Schalkhaar

Inkomstenverdering van sporthal Schalkhaar dient op twee vlakken te worden bekeken:

- Zaalhuur
- Exploitatie kantine

Het risico op verlies aan inkomsten op de zaalhuur zal er niet of nauwelijks zijn. Dit wordt opgevangen met door sportverenigingen die richting sporthal Schalkhaar worden verplaatst door de herindeling van sporthallen in de gemeente Deventer. SV Schalkhaar Handbal zal bijvoorbeeld een groot deel van de vrijgekomen ruimte invullen.

Stichting sporthal Schalkhaar zal een jaarlijkse huursom die Avior momenteel betaald voor de exploitatie van de kantine mislopen. De stichting dient een nieuwe exploitant van de kantine te vinden.

Daarbij ligt het voor de hand dat de SV Schalkhaar Handbal de kantine (deels) zal gaan exploiteren. Zij zullen immers een van de grootgebruikers zijn na de herverdeling.