

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.:

B&W-besluit d.d.:

B&W-besluit nr.:

Naam programma +onderdeel:
Cultuur, sport en recreatie

Onderwerp:
Business case compacte nieuwe ijshal

Aanleiding:

Wij hebben u op 30-06-2015 schriftelijk geïnformeerd over de “Stand van zaken uitvoering Amendement Gaan voor de schaatssport (A120118/1)”. Hierbij hebben wij onder meer aangekondigd dat wij u op basis van een vervolgonderzoek nadere voorstellen zullen doen over de toekomst van de ijshal. Het vervolgonderzoek “Businesscase Nieuwbouw IJsbaan Leiden” is in nauw overleg met de Stichting IJshal Leiden tot stand gekomen. Deze businesscase is vervolgens voor advies aan de Leidse Sport Federatie voorgelegd. Ook is een gesprek gevoerd met de eigenaar van de ijshal. In dit voorstel schetsen wij u de uitkomsten van de businesscase en het vervolgtraject dat we nu ingaan.

Alvorens in te gaan op belangrijkste resultaten van de businesscase en de standpunten van de verschillende betrokkenen schetsen wij beknopt de achtergrond van de problematiek. In de sportnota “Verleiden tot Beweging (RV 12.0118 d.d. 20-12-2012” is besloten om een bijdrage in de kosten van de renovatie van de ijshal beschikbaar te stellen van € 4.000.000. De ijshal is geen gemeentelijke sportaccommodatie, maar particulier eigendom. De Stichting IJshal Leiden (stichting) huurt de ijshal en is verantwoordelijk voor de exploitatie en het dagelijks beheer. De gemeenteraad heeft als voorwaarde voor het beschikbaar stellen van deze bijdrage een langdurig huurcontract gesteld tussen de stichting en de eigenaar, waarin de verplichtingen tussen huurder en verhuurder eenduidig zijn geregeld, en waarbij rekening is gehouden met de gemeentelijke investeringsbijdrage.

In het overleg tussen gemeente, stichting en eigenaar zijn twee oplossingen verkend:

- Een oplossing binnen de huidige juridisch verhoudingen

De stichting huurt de ijshal van de eigenaar en de gemeente stelt € 4.000.000 beschikbaar voor de renovatie van de ijshal.

- Een oplossing binnen een andere juridische verhouding

De stichting wordt eigenaar van de ijshal en is verantwoordelijk voor de renovatie. Dat de gemeente eigenaar wordt van de ijshal is geen optie, omdat het beleid er op is gericht om het eigen vastgoed te verminderen.

Het is niet gelukt om tot overeenstemming te komen binnen de huidige juridische verhoudingen. Ook is de eigenaar niet bereid om het eigendom van het pand vrijwillig over te dragen. De gemeente heeft het zogenaamde “bloot” eigendom van de ijshal (erfpacht) en er wordt een

procedure tot onteigening overwogen in verband met het belang dat de gemeente heeft bij het behoud van de ijsbaan. De ijsbaan kan dan vervolgens worden overgedragen aan de stichting. Afgezien van de juridische haalbaarheid worden de kosten van de onteigening geraamd op € 1.100.000 in verband met de waarde van het pand.

Door de langdurige discussies met de eigenaar over de voorwaarden van de renovatie is ook twijfel gerezen of de investering wel tot de gewenste kwaliteitsimpuls in de schaatssport leidt. De mogelijkheden van een renovatie van de ijshal (een 185 m rondbaan) zijn in de loop van de tijd namelijk kleiner geworden doordat het gebruik van de omliggende panden is veranderd. De ijshal is ingeklemd in de bestaande bebouwing waardoor het niet mogelijk is de beperkingen van de ijsvloer op te heffen zoals de lastige bochten, de beperkte breedte van de baan en de kleine ijshockeyvloer.

De beschikbare € 4.000.000 zal voornamelijk worden besteed aan de renovatie van de toegang, de kleedruimten, horecaruimte enz. en nauwelijks aan het verbeteren en uitbreiden van de ijsvloer. Als er tot onteigening wordt overgegaan komt daar nog € 1.100.000 bij.

Wij hebben daarom Grontmij Nederland B.V. laten onderzoeken of het haalbaar is om een compacte, nieuwe ijshal te bouwen aan de Voorschoterweg, al dan niet in combinatie met het geplande combibad. Hierbij is uitgegaan van een nieuwe rondbaan van 250 of 333 meter in twee varianten namelijk gelijkvloers en ongelijkvloers. De haalbaarheid van een 400 m rondbaan is niet onderzocht, omdat dit een regionale voorziening is die niet zonder medefinanciering van andere gemeenten mogelijk is. Hiervoor is echter geen draagvlak aanwezig bij de gemeenten in de regio.

Doel:

- Kennisnemen van de businesscase Nieuwbouw IJsbaan Leiden
- Voorbereiden kaderbesluit nieuwe compacte ijshal Leiden

Kader:

- De Sportnota Verleiden tot Bewegen (RV 12.0118 d.d. 20-12-2012).
- Brief aan de gemeenteraad "Stand van zaken uitvoering Amendement Gaan voor de schaatssport (A120118/1)" d.d. 30-06-2015.
- Advies van de Leidse Sport Federatie van 29-02-2016.

Overwegingen:

De belangrijkste bevindingen van de businesscase

Ruimtelijk

De voetbalvelden aan de Voorschoterweg worden onder bespeeld. De voetbalvereniging GHC heeft op basis van het aantal leden recht op 1.1 veld (afgerond 2) en heeft 3 velden beschikbaar. Een 250 meter rondbaan past als die ongelijkvloers wordt aangelegd op één voetbalveld. Voor een 333 meter rondbaan zijn altijd, of die nu gelijkvloers of ongelijkvloers wordt aangelegd, twee voetbalvelden nodig. Ook voor een 250 meter rondbaan geldt echter dat vanuit meerdere invalshoeken (onbebouwd laten van ligweide zwembad, ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid en parkeren, zichtbaarheid enz.) het wenselijk is de nieuwbouw op 2 voetbalvelden te situeren. In het kader van de situering van het combibad wordt voorgesteld 1 voetbalveld hier voor te gebruiken.

In het kader van Voetbal Vitaal wordt onderzocht of de oplossing voor de voetbalverenigingen mede op dit sportpark dient te worden gezocht of op andere sportparken. Mocht de uitkomst van dit onderzoek zijn dat op het sportpark De Vliet in de toekomst niet meer gevoetbald wordt, dan is de aanleg op 2 voetbalvelden mogelijk. Naar verwachting zullen de mogelijke scenariokeuzes voor Voetbal Vitaal voor het zomerreces inzichtelijk zijn. De komende maand wordt bezien op welke wijze de raadscommissie O&S hierover nader geïnformeerd wordt.

De stichtingskosten

De raming van de stichtingskosten van een 333 meterbaan bedragen - na aftrek incidentele bijdragen - € 15.220.000 en van een 250 meterbaan € 12.000.000. Op basis van dit grote verschil in stichtingskosten is gekozen om de haalbaarheid van een 250 meterbaan verder uit te werken. Hierbij is uitgegaan van een 250 meterbaan die ongelijkvloers wordt aangelegd. Dit is weliswaar duurder dan een gelijkvloerse variant, maar het beschikbaar komen van 2 velden hangt af van de ontwikkelingen rond Voetbal Vitaal.

De exploitatie van de nieuwe ijshal

In de businesscase is een beheer- en exploitatieprognose opgenomen van een nieuwe ijshal van 250 meter. Uit deze prognose blijkt dat de stichting tot een positief exploitatieresultaat komt van ongeveer € 175.000. Dit is exclusief kapitaallasten en exclusief de huidige jaarlijkse bijdrage van de gemeente van € 100.000 in de exploitatie. Dit positieve exploitatieresultaat is ongeveer gelijk aan het bedrag aan huur dat niet meer betaald behoeft te worden in de nieuwe situatie. Dit bedrag kan worden aangewend ter dekking van de kapitaallasten.

Externe financiering door de stichting

Een sluitende exploitatie van de ijshal is mogelijk als de gemeente bereid is om een subsidie beschikbaar te stellen van € 340.000 aan de stichting. Dat komt door het verschil dat er bestaat tussen de hoogte van de rekenrente die de gemeente hanteert en de marktrente. De gemeente hanteert een rekenrente van 3,5 % waardoor bij een investering van € 12.000.000 de kapitaallast € 820.000 bedraagt (lineaire lening over 30 jaar bij nieuwbouw). De stichting kan - wanneer de gemeente bereid is om garant te staan voor rente en aflossing - echter tegen een marktrente van 1,75 % lenen waardoor bij een investering van € 12.000.000 de kapitaallast € 610.000 bedraagt (lineaire lening over 30 jaar bij nieuwbouw). Op basis van het businessplan is de stichting in staat het verschil tussen de benodigde € 610.000 en de beschikbare € 340.000 te dekken.

De voorgestelde dekking van een ongelijkvloerse 250 meter van € 13.340.000 is als volgt:

Beschikbare éénmalige bijdragen:

• Synergie voordelen met zwembad	€ 365.000	
• Eigen vermogen Stichting IJshal	€ 750.000	
• Acties Stichting IJshal	€ 225.000	
	-----	€ 1.340.000

Resteert te financieren		€ 12.000.000

De kapitaallasten van € 12.000.000 bedragen € 610.000

• De subsidie van de gemeente	€ 340.000
• Exploitatieresultaat ijsbaan	€ 175.000
• Tariefsverhoging 10 % Inclusief geschatte vraaguitval	€ 30.000
• Synergievoordeel	€ 9.000
• Jaarlijkse sponsoring	€ 56.000

	€ 610.000

Niet alle mogelijke inkomsten zijn al ingevuld zoals:

• Synergievoordelen gedeelde exploitatie zwembad	p.m.
• Toevoeging van commerciële functies	p.m.
• Zomergebruik ijshal	p.m.
• Zonnepanelen op dak van de ijshal	p.m.
• Bijdragen van omliggende gemeenten	p.m.

Ook zullen de stichtingskosten lager uitvallen als er de ijsbaan gelijkvloers op 2 velden kan worden aangelegd.

De meerwaarde van nieuwbouw ten opzichte van renovatie

De meerwaarde van een nieuwe ijshal ten opzichte van de renovatie van de bestaande ijshal is als volgt:

- Een nieuwe ijshal voldoet aan de eisen van deze tijd.
- Een 250 meterbaan heeft 65 % meer ijs dan de gerenoveerde bestaande ijsbaan.
- Het is een veilige baan zonder gevaarlijke bochten.
- Het is een duurzame en milieuvriendelijke voorziening
- De baan kan in de zomer voor andere activiteiten worden gebruikt.

De financiële risico's van de gemeente

De subsidie aan de stichting

Op basis van de businesscase heeft de stichting een subsidie nodig van € 340.000 om een sluitende exploitatie mogelijk te maken. Dit bedrag komt overeen met de kapitaallasten voor de renovatie van de bestaande ijshal. De afschrijvingstermijn voor renovatie bedraagt 20 jaar. De kapitaallasten bedragen op basis van de gemeentelijke interne rekenrente van 3,5% en een afschrijvingstermijn van 20 jaar, € 340.000.

In de gemeentebegroting is hiervoor echter op basis van het amendement van de raad (A120118/1) een dekking opgenomen van € 250.000. Deze dekking was gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 40 jaar. De benodigde dekking bedraagt echter € 340.000. Wij zullen deze benodigde dekking betrekken bij de Kaderbrief 2017 – 2020.

Het te verstrekken subsidiebedrag van € 340.000 waarmee de businesscase rekent neemt jaarlijks af in overeenstemming met de aflossingen die de stichting doet tot uiteindelijk € 172.000 na 30 jaar.

Het financieren van een stichting voor het aantrekken van een geldlening is niet in strijd met de bepalingen uit het treasurystatuut van de gemeente.

Een garantstelling

Indien de stichting de geldlening aantrekt zal dat waarschijnlijk niet mogelijk zijn zonder dat de gemeente een garantstelling verstrekt. De gemeenteraad zal, als er een vorm van garantstelling

verstrekt wordt, conform de procedure, in de gelegenheid worden gesteld om haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

De gemeente loopt bij een garantstelling het risico dat de stichting zijn verplichtingen niet kan nakomen en de kredietverlener de gemeentegarantie inroept. Dat risico neemt in de loop van de tijd wel af, omdat de openstaande restschuld met iedere aflossing steeds kleiner wordt. Bij de risicoanalyse ten behoeve van de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de gemeente Leiden zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

Ongeacht de vorm van de garantstelling blijkt in de praktijk dat problemen in de exploitatie vaak de oorzaak zijn dat een kredietverlener de garantstelling inroept. Dat is ook de reden om alleen een garantie te verstrekken als aan te tonen is dat de exploitatie minimaal kostendekkend is met inbegrip van de rente en aflossing van de geldlening. Hierbij is het van belang om goed te realiseren dat ijshal een onderneming is die ook een ondernemersrisico loopt. Door tegenvallende bezoekersaantallen en de renteontwikkeling kan de exploitatie negatiever uitpakken dan waarmee de exploitatie nu rekt. Om het risico van tegenvallende bezoekersaantallen zo goed mogelijk in te schatten laat de Stichting IJshal Leiden op dit onderdeel een second opinion uitvoeren.

Het standpunt van de Stichting IJshal Leiden

De gemeenteraad heeft het in eigen beheer geven van sportaccommodaties als een belangrijke gemeentelijke doelstelling geformuleerd, maar dat is tot nu toe nauwelijks gelukt.

De stichting exploiteert al 30 jaar de huidige ijshal en draait vrijwel geheel op vrijwilligers. Er is alleen een ijsmeester in dienst. De stichting heeft zich bereid verklaard als opdrachtgever voor de bouw van een nieuwe ijshal op te treden en de verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie op zich te nemen. Voor het bouwproces is wel externe deskundige begeleiding noodzakelijk. De stichting is hiermee een voorbeeld van een sportorganisatie die een sportaccommodatie met een brede maatschappelijke functie in eigen beheer heeft met een bescheiden gemeentelijke bijdrage. De ijshal is hierdoor (hoewel geen gemeentelijke voorziening) een naar verhouding goedkope sportvoorziening voor veel sporters.

Het advies van de Leidse Sport Federatie

Wij hebben de concept businesscase (onder embargo) ter advisering aan de Leidse Sport Federatie (LSF) voorgelegd. Voor het volledige advies verwijzen wij u naar de bijlage.

In hoofdlijnen komt dit advies op het volgende neer.

De LSF laat zich positief uit over het realiseren van een nieuwe ijshal, omdat de renovatie van de bestaande ijshal geen oplossing biedt voor de bestaande problemen en weinig toekomstig bestendig is.

Hierbij is een voorkeur voor een 400 meter baan en als dat niet mogelijk is een 333 meter baan. Wij hebben echter in verband met de financiële haalbaarheid gekozen voor de uitwerking van een 250 meter baan.

De LSF is een voorstander van een koppeling tussen een nieuwe ijshal en het nieuwe zwembad om optimaal gebruik te kunnen maken van de mogelijke synergievoordelen van een gezamenlijke bouw en exploitatie.

De LSF is van oordeel dat het zogenaamde nul-scenario, waarbij de gemeente alle (financiële) bemoeienis met de schaatssport beëindigt waardoor er geen renovatie of nieuwbouw zal plaatsvinden, geen optie is omdat hiermee de mogelijkheid om te schaatsen uit Leiden zal verdwijnen. Hiermee wordt een grote groep sporters benadeeld en verdwijnt een belangrijke en naar verhouding goedkope sportvoorziening.

De LSF adviseert om de mogelijkheid om de stichting via een gemeentelijke garantstelling de ijshal te laten financieren ('maatschappelijk financieren') serieus verder te onderzoeken, omdat hiermee enerzijds meer rendement behaald kan worden uit de beschikbare middelen en anderzijds de verantwoordelijkheid van de sportorganisaties beter tot zijn recht kan komen.

Het standpunt van de eigenaar.

Met de eigenaar/erfpachter van de huidige ijshal is meerdere keren gesproken over een mogelijk renovatie van de ijshal. In die gesprekken zijn op hoofdlijnen twee oplossingsrichtingen verkend :

- Een oplossing binnen de huidige juridisch verhoudingen:
De Stichting ijshal huurt de ijshal van de eigenaar en de gemeente stelt € 4.000.000 onder nader te bepalen voorwaarden beschikbaar voor de renovatie van het pand .
- Een oplossing binnen een andere juridische verhouding:
De Stichting wordt eigenaar van de ijshal en is verantwoordelijk voor de renovatie, en zal verantwoordelijk worden voor het beheer en onderhoud van de hal. Dat de gemeente eigenaar wordt van de ijshal is geen optie, omdat het gemeenlijk beleid er op is gericht om het eigen vastgoed te verminderen.

Wij hebben steeds aangegeven dat het door uw raad gereserveerde krediet voor renovatie van de huidige ijshal alleen beschikbaar kan worden gesteld onder nader te bepalen voorwaarden, en zonder bijdrage in de exploitatie. Immers duidelijk is dat bij het renovatie c.q. onderhoud van de huidige hal met publieke middelen er afzonderlijke afspraken tussen gemeente en eigenaar noodzakelijk zijn.

Van de zijde van de Westelijke Investment BV is in dit kader aangeboden de exploitatie van de huidige IJshal na renovatie in nieuwe stichting op te nemen. Westelijke Investment BV en Gemeente Leiden zouden dan moeten deelnemen in deze stichting. Dit mede omdat geen behoefte en/of bereidheid aanwezig is om het eigendom van het pand over te dragen. Het gebouw en de grond vormen een beleggingsobject. Afgesproken is dat gemeente en eigenaar/erfpachter in gesprek blijven over de tijdelijk situatie bij mogelijke nieuwbouw.

Conclusies

- Een renovatie van de bestaande ijshal al dan niet binnen de bestaande rechtsverhoudingen heeft niet de voorkeur, omdat de investering nauwelijks tot een kwaliteitsimpuls van het schaatsen leidt.
- Een continuering van de status quo (geen renovatie maar wel een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 100.000) is niet wenselijk, omdat er grote uitgaven in het verschiet liggen voor de ijsmachines, de ijsvloer en het gebouw. Het is hierbij ook niet uit te sluiten dat de eigenaar de huur zal verhogen.
- De nuloptie (geen renovatie en beëindiging van de subsidie van € 100.000) heeft ook niet de voorkeur, omdat dit uiteindelijk het einde van de schaatsvoorziening in Leiden zal betekenen door de onvermijdelijke hoge onkosten die er aankomen en de huurverhogingen die de eigenaar waarschijnlijk zal doorvoeren.

Hiermee verdwijnt een naar verhouding goedkope en goedlopende sportvoorziening waar veel mensen van gebruik maken en verschaalt het sportaanbod in de stad.

- Bij de verwerking van de investering van € 4.000.000 in het investeringsplan is abusievelijk een verkeerde afschrijvingstermijn gehanteerd die in het kader van de meerjarenbegroting zal worden gecorrigeerd.
- De bouw van een nieuwe compacte ijshal van 250 meter is de beste keus voor de lange termijn, omdat dit:
 - Veel meer rendement (= meer en veiliger ijs) oplevert van de gemeentelijke bijdrage.
 - Een ijsbaan oplevert die voldoet aan de eisen van de tijd.
 - Een toekomstbestendige ijsbaan.
 - Een duurzame investering.
 - Een sportvoorziening met een brede maatschappelijke functie in eigendom en beheer van een sportstichting die vooral met vrijwilligers werkt.
- Het businessplan is alleen haalbaar als de gemeente bereid is:
 - de kapitaallasten die gereserveerd zijn voor de renovatie van de bestaande ijshal in de vorm van een subsidie beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw
 - een garantstelling te verlenen voor de geldlening

Voorstel

Met de businesscase wordt feitelijk de initiatieffase van de nieuwbouw van de ijshal afgesloten. Op basis van de uitkomsten van de businesscase, het standpunt van de Stichting IJshal Leiden en het advies van de Leidse Sport Federatie achten wij de nieuwbouw van een compacte ijshal van 250 meter een kansrijke optie.

Wij stellen daarom voor een kaderbesluit voor de nieuwbouw van de nieuwe ijshal te laten voorbereiden om een definitief besluit te kunnen nemen over renovatie van de bestaande ijshal of nieuwbouw. Op dit moment is nog niet alle informatie voor handen om deze keuze verantwoord te kunnen maken.

Wij gaan het volgende vervolgtraject uitvoeren:

- Het vaststellen van een projectopdracht door het college conform het Leidse planproces.
- De voorbereiding van een kaderbesluit voor de nieuwbouw van de ijshal waarin onder meer de volgende onderwerpen nader uitgediept worden:
 - De voorwaarden van het verstrekken van een gemeentelijke garantstelling.
 - De (financiële) risico's van de gemeente
 - De plek van de ijsbaan
 - De combinatie met het zwembad
 - De financiering van de stichtingskosten
 - De exploitatie van de ijshal
 - De second opinion over de geraamde bezoekersaantallen van de Stichting IJshal Leiden
 - Het aanvragen van een second opinion door de gemeente over (onderdelen van) de businesscase en die mee te nemen in het kaderbesluit.
 - De gemeenteraad bij het kaderbesluit een definitieve keuze te laten maken tussen renovatie of nieuwbouw.
 - De gemeenteraad na het zomerreces een kaderbesluit aan te bieden.

Financiën

Zie de opmerkingen hierboven.

Evaluatie:Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie

- Businesscase Nieuwbouw IJsbaan Leiden van Grontmij Nederland B.V. d.d. 23-02-2016.
- Advies van de Leidse Sport Federatie van 29-02-2016.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (rv.nr. van 2016), kennis genomen hebbende van de businesscase Nieuwbouw IJsbaan Leiden van Grontmij Nederland B.V., mede gezien het advies van de commissie.

BESLUIT

1. In te stemmen met het voorbereiden van een kaderbesluit voor de ijshal waarbij de voorkeur uitgaat naar de bouw van een nieuwe compacte ijshal aan de Voorschoterweg.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier, de Voorzitter,

TECHNISCHE INFORMATIE

Opsteller: Peter Bronkhorst
Organisatieonderdeel: Sociaal en economisch beleid
Telefoon: 071-5165213
E-mail:

Portefeuillehouder:
Onderwijs, Sport en Duurzaamheid

Burgemeester en Wethouders

B en W-nummer 16.0300; besluit d.d. 5-4-2016

Onderwerp	Businesscase nieuwbouw ijsbaan Leiden
-----------	---------------------------------------

Besluiten:

- 1 De gemeenteraad voor te stellen:
 - In te stemmen met het voorbereiden van een kaderbesluit voor de ijsshal waarbij de voorkeur uitgaat naar de bouw van een nieuwe compacte ijsshal aan de Voorschoterweg.

Pers samenvatting:

De gemeente heeft door Grontmij Nederland B.V. een businesscase laten opstellen voor de bouw van een nieuwe compacte ijsshal aan de Voorschoterweg. De uitkomst is dat de realisering onder bepaalde voorwaarden haalbaar lijkt. Een van de voorwaarden is dat de gemeente bereid is om de Stichting IJshal Leiden als opdrachtgever van de bouw op te laten treden en als beheerder en exploitant van de nieuwe ijsshal. Het is echter niet mogelijk om op basis van de nu beschikbare informatie een definitieve keuze te maken tussen renovatie en nieuwbouw. Nieuwbouw is een kansrijke optie en de voordelen van nieuwbouw zijn zoveel groter dan van renovatie dat een kaderbesluit zal worden voorbereid. Op basis van dit kaderbesluit kan dan de gemeenteraad een definitief besluit nemen over renovatie of nieuwbouw.

Burgemeester en Wethouders

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Aan de leden van de gemeenteraad

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-Mail
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 23 maart 2016
Ons kenmerk
Onderwerp Businesscase nieuwbouw IJsbaan Leiden

Contactpersoon Peter Bronkhorst
Doorkiesnummer 071-5165213

Geachte leden van de gemeenteraad,

1 Inleiding

Wij hebben u op 30-06-2015 schriftelijk geïnformeerd over de "Stand van zaken uitvoering Amendement Gaan voor de schaatssport (A120118/1)". Hierbij hebben wij onder meer aangekondigd dat wij u op basis van een vervolgonderzoek nadere voorstellen zullen doen over de toekomst van de ijshal. Het vervolgonderzoek "Businesscase Nieuwbouw IJsbaan Leiden" is in nauw overleg met de Stichting IJshal Leiden tot stand gekomen. Deze businesscase is vervolgens voor advies aan de Leidse Sport Federatie voorgelegd. Met deze brief schetsen wij u de uitkomsten van de businesscase en het vervolgtraject dat we nu ingaan.

Alvorens in te gaan op belangrijkste resultaten van de businesscase en de standpunten van de verschillende betrokkenen schetsen wij beknopt de achtergrond van de problematiek.

In de sportnota "Verleiden tot Bewegen (RV 12.0118 d.d. 20-12-2012)" is besloten om een bijdrage in de kosten van de renovatie van de ijshal beschikbaar te stellen van € 4.000.000. De ijshal is geen gemeentelijke sportaccommodatie, maar particulier eigendom. De Stichting IJshal Leiden (stichting) huurt de ijshal en is verantwoordelijk voor de exploitatie en het dagelijks beheer. De gemeenteraad heeft als voorwaarde voor het beschikbaar stellen van deze bijdrage een langdurig huurcontract gesteld tussen de stichting en de eigenaar, waarin de verplichtingen tussen huurder en verhuurder eenduidig zijn geregeld, en waarbij rekening is gehouden met de gemeentelijke investeringsbijdrage.

In het overleg tussen gemeente, stichting en eigenaar zijn twee oplossingen verkend:

- Een oplossing binnen de huidige juridische verhoudingen
De stichting huurt de ijshal van de eigenaar en de gemeente stelt € 4.000.000 beschikbaar voor de renovatie van de ijshal.
- Een oplossing binnen een andere juridische verhouding
De stichting wordt eigenaar van de ijshal en is verantwoordelijk voor de renovatie. Dat de gemeente eigenaar wordt van de ijshal is geen optie, omdat het beleid er op is gericht om het eigen vastgoed te verminderen.

Het is niet gelukt om tot overeenstemming te komen. Integendeel. De eigenaar heeft de huur van de ijshal tussentijds verhoogd en de stichting moest dit via gerechtelijke procedure terugdraaien. Ook is de eigenaar niet bereid om het eigendom van het pand vrijwillig over te dragen.

De gemeente heeft het zogenaamde "bloot" eigendom van de ijshal (erfpacht) en er wordt een procedure tot onteigening overwogen in verband met het belang dat de gemeente heeft bij het behoud van de ijsbaan. De ijsbaan kan dan vervolgens worden overgedragen aan de stichting. Afgezien van de juridische haalbaarheid worden de kosten van de onteigening geraamd op € 1.100.000 in verband met de waarde van het pand.

Door de langdurige discussies met de eigenaar over de voorwaarden van de renovatie is ook twijfel gerezen of de investering wel tot de gewenste kwaliteitsimpuls in de schaatssport leidt. De mogelijkheden van een renovatie van de ijshal (een 185 m rondbaan) zijn in de loop van de tijd namelijk kleiner geworden doordat het gebruik van de omliggende panden is veranderd. De ijshal is ingeklemd in de bestaande bebouwing waardoor het niet mogelijk is de beperkingen van de ijsvloer op te heffen zoals de lastige bochten, de beperkte breedte van de baan en de kleine ijshockeyvloer.

De beschikbare € 4.000.000 zal voornamelijk worden besteed aan de renovatie van de toegang, de kleedruimten, horecaruimte enz. en nauwelijks aan het verbeteren en uitbreiden van de ijsvloer. Als er tot onteigening wordt overgegaan komt daar nog € 1.100.000 bij.

Wij hebben daarom Grontmij Nederland B.V. laten onderzoeken of het haalbaar is om een compacte, nieuwe ijshal te bouwen aan de Voorschoterweg, al dan niet in combinatie met het geplande combi bad. Hierbij is uitgegaan van een nieuwe rondbaan van 250 of 333 meter in twee varianten namelijk gelijkvloers en ongelijkvloers.

De haalbaarheid van een 400 m rondbaan is niet onderzocht, omdat de kosten hiervan te hoog zijn.

2 De belangrijkste bevindingen van de businesscase

2.1. Ruimtelijk

De voetbalvelden aan de Voorschoterweg worden onder bespeeld. De voetbalvereniging GHC heeft op basis van het aantal leden recht op 1.1 veld (afgerond 2) en heeft 3 velden beschikbaar. Een 250 meter rondbaan past als die ongelijkvloers wordt aangelegd op één voetbalveld. Voor een 333 meter rondbaan zijn altijd, of die nu gelijkvloers of ongelijkvloers wordt aangelegd, twee voetbalvelden nodig. Ook voor een 250 meter rondbaan geldt echter dat vanuit meerdere invalshoeken (onbebouwd laten van ligweide zwembad, ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid en parkeren, zichtbaarheid enz.) het wenselijk is de nieuwbouw op 2 voetbalvelden te situeren.

In het kader van Voetbal Vitaal wordt onderzocht of de oplossing voor de voetbalverenigingen mede op dit sportpark dient te worden gezocht of op andere sportparken. Mocht de uitkomst van dit onderzoek zijn dat op het sportpark De Vliet in de toekomst niet meer gevoetbald wordt, dan is de aanleg op 2 voetbalvelden mogelijk.

2.2 De stichtingskosten

De raming van de stichtingskosten van een 333 meterbaan bedragen - na aftrek incidentele bijdragen - € 15.220.000 en van een 250 meterbaan € 12.000.000. Op basis van dit grote verschil in stichtingskosten is gekozen om de haalbaarheid van een 250 meterbaan verder uit te werken. Hierbij is uitgegaan van een 250 meterbaan die ongelijkvloers wordt aangelegd. Dit is weliswaar duurder dan een gelijkvloerse variant, maar het beschikbaar komen van 2 velden hangt af van de ontwikkelingen rond Voetbal Vitaal.

2.3 De exploitatie van de nieuwe ijshal

In de businesscase is een beheer- en exploitatieprognose opgenomen van een nieuwe ijshal van 250 meter. Uit deze prognose blijkt dat de stichting tot een positief exploitatieresultaat komt van ongeveer € 1750.000. Dit is exclusief kapitaallasten en exclusief de huidige jaarlijkse bijdrage van de gemeente van € 100.000 in de exploitatie. Dit positieve exploitatieresultaat is ongeveer gelijk aan het bedrag aan huur dat niet meer betaald behoeft te worden in de nieuwe situatie. Dit bedrag kan worden aangewend ter dekking van de kapitaallasten.

2.4 Externe financiering door de stichting

Een sluitende exploitatie van de ijshal is mogelijk als de gemeente bereid is om een subsidie beschikbaar te stellen van € 340.000 aan de stichting. Dat komt door het verschil dat er bestaat tussen de hoogte van de rekenrente die de gemeente hanteert en de marktrente. De gemeente hanteert een rekenrente van 3,5 % waardoor bij een investering van € 12.000.000 de kapitaallast € 820.000 bedraagt (lineaire lening over 30 jaar bij nieuwbouw). De stichting kan – wanneer de gemeente bereid is om garant te staan voor rente en aflossing - echter tegen een marktrente van 1,75 % lenen waardoor bij een investering van € 12.000.000 de kapitaallast € 610.000 bedraagt (lineaire lening over 30 jaar bij nieuwbouw). Op basis van het

businessplan is de stichting in staat het verschil tussen de benodigde € 610.000 en de beschikbare € 340.000 te dekken.

De voorgestelde dekking van een ongelijkvloerse 250 meter van € 13.340.000 is als volgt:

Beschikbare éénmalige bijdragen:	
- Synergie voordelen met zwembad	€ 365.000
- Eigen vermogen Stichting IJshal	€ 750.000
- Acties Stichting IJshal	€ 225.000

	€ 1.340.000

Resteert te financieren	€ 12.000.000

De kapitaallasten van € 12.000.000 bedragen	€ 610.000
- De subsidie van de gemeente	€ 340.000
- Exploitatieresultaat ijsbaan	€ 175.000
- Tariefsverhoging 10 % Inclusief geschatte vraaguitval	€ 30.000
- Synergievoordeel	€ 9.000
- Jaarlijkse sponsoring	€ 56.000

	€ 610.000

Een dekkingsvoorstel voor de door de gemeente te verstrekken subsidie op basis van de huidige cijfers hebben we opgenomen onder 3.1.

Niet alle mogelijke inkomsten zijn al ingevuld zoals:

- Synergievoordelen gedeelde exploitatie zwembad p.m.
- Toevoeging van commerciële functies p.m.
- Zomergebruik ijshal p.m.
- Zonnepanelen op dak van de ijshal p.m.
- Bijdragen van omliggende gemeenten p.m.

Ook zullen de stichtingskosten lager uitvallen als er de ijsbaan gelijkvloers op 2 velden kan worden aangelegd.

2.6 De meerwaarde van nieuwbouw ten opzichte van renovatie

De meerwaarde van een nieuwe ijshal ten opzichte van de renovatie van de bestaande ijshal is als volgt:

- Een nieuwe ijshal voldoet aan de eisen van deze tijd.
- Een 250 meterbaan heeft 65% meer ijs dan de gerenoveerde bestaande ijsbaan.
- Het is een veilige baan zonder gevaarlijke bochten.
- Het is een duurzame en milieuvriendelijke voorziening
- De baan kan in de zomer voor andere activiteiten worden gebruikt.

3 Bijdrage en financiële risico's van de gemeente

3.1 De subsidie aan de stichting

Op basis van de businesscase heeft de stichting een subsidie benodigd van € 340.000 om een sluitende exploitatie mogelijk te maken. Een deel van deze middelen is aanwezig doordat de in de gemeentebegroting opgenomen kapitaallasten van de renovatie van de bestaande ijshal hiervoor gebruikt kunnen worden. In de gemeentebegroting is hiervoor een bedrag beschikbaar van € 240.000 uitgaande van een investering van € 4.000.000 met een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Hierbij is echter een per vergissing een verkeerde afschrijvingstermijn gebruikt. Het betreft echter een renovatie waarvoor een afschrijvingstermijn van 20 jaar dient te worden gehanteerd met een kapitaallast van

€ 340.000.

Het betekent dat bij een correctie van de kapitaallasten de benodigde dekking voor een groot deel gevonden kan worden. De financiële gevolgen van deze correctie bedragen € 100.000 en dienen nog geregeld te worden. Dit bedrag neemt wel jaarlijks af in verband met de gedane aflossingen.

Het te verstrekken subsidiebedrag van € 340.000 waarmee de businesscase rekest neemt jaarlijks af in overeenstemming met de aflossingen die de stichting doet tot uiteindelijk € 172.000 na 30 jaar.

3.2 Een garantstelling

Indien de stichting de geldlening aantrekt zal dat waarschijnlijk niet mogelijk zijn zonder dat de gemeente een garantstelling verstrekt.

De gemeenteraad zal, als er een vorm van garantstelling verstrekt wordt, conform de procedure, in de gelegenheid worden gesteld om haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

De gemeente loopt bij een garantstelling het risico dat de stichting zijn verplichtingen niet kan nakomen en de kredietverlener de gemeentegarantie inroept. Dat risico neemt in de loop van de tijd wel af, omdat de openstaande restschuld met iedere aflossing steeds kleiner wordt. Bij de risicoanalyse ten behoeve van de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de gemeente Leiden zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

Ongeacht de vorm van de garantstelling blijkt in de praktijk dat problemen in de exploitatie vaak de oorzaak zijn dat een kredietverlener de garantstelling inroept. Dat is ook de reden om alleen een garantie te verstrekken als aan te tonen is dat de exploitatie minimaal kostendekkend is met inbegrip van de rente en aflossing van de geldlening. Hierbij is het van belang om goed te realiseren dat ijshal een onderneming is die ook een ondernemersrisico loopt. Door tegenvallende bezoekersaantallen en de renteontwikkeling kan de exploitatie negatiever uitpakken dan waarmee de exploitatie nu rekest. Om het risico van tegenvallende bezoekersaantallen zo goed mogelijk in te schatten laat de Stichting IJshal Leiden op dit onderdeel een second opinion uitvoeren.

5 Het standpunt van de Stichting IJshal Leiden

De gemeenteraad heeft het in eigen beheer geven van sportaccommodaties als een belangrijke gemeentelijke doelstelling geformuleerd, maar dat is tot nu toe nauwelijks gelukt. De stichting exploiteert al 30 jaar de huidige ijshal en draait vrijwel geheel op vrijwilligers. Er is alleen een ijsmeester in dienst. De stichting heeft zich bereid verklaard als opdrachtgever voor de bouw van een nieuwe ijshal op te treden en de verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie op zich te nemen. Voor het bouwproces is wel externe deskundige begeleiding noodzakelijk. De stichting is hiermee een voorbeeld van een sportorganisatie die een sportaccommodatie met een brede maatschappelijke functie in eigen beheer heeft met een bescheiden gemeentelijke bijdrage. De ijshal is hierdoor (hoewel geen gemeentelijke voorziening) een naar verhouding goedkope sportvoorziening voor veel sporters.

6 Het advies van de Leidse Sport Federatie

Wij hebben de concept businesscase (onder embargo) ter advisering aan de Leidse Sport Federatie (LSF) voorgelegd. Voor het volledige advies verwijzen wij u naar de bijlage. In hoofdlijnen komt dit advies op het volgende neer.

De LSF laat zich positief uit over het realiseren van een nieuwe ijshal, omdat de renovatie van de bestaande ijshal geen oplossing biedt voor de bestaande problemen en weinig toekomstig bestendig is. Hierbij is een voorkeur voor een 400 meter baan en als dat niet mogelijk is een 333 meter baan. Wij hebben echter in verband met de financiële haalbaarheid gekozen voor de uitwerking van een 250 meter baan.

De LSF is een voorstander van een koppeling tussen een nieuwe ijshal en het nieuwe zwembad om optimaal gebruik te kunnen maken van de mogelijke synergievoordelen van een gezamenlijke bouw en exploitatie.

De LSF is van oordeel dat het zogenaamde nul-scenario, waarbij de gemeente alle (financiële) bemoeienis met de schaatssport beëindigt waardoor er geen renovatie of nieuwbouw zal plaatsvinden, geen optie is omdat hiermee de mogelijkheid om te schaatsen uit Leiden zal verdwijnen. Hiermee wordt een grote groep sporters benadeeld en verdwijnt een belangrijke en naar verhouding goedkope sportvoorziening.

De LSF adviseert om de mogelijkheid om de stichting via een gemeentelijke garantstelling de ijshal te laten financieren ('maatschappelijk financieren') serieus verder te onderzoeken, omdat hiermee enerzijds meer rendement behaald kan worden uit de beschikbare middelen en anderzijds de verantwoordelijkheid van de sportorganisaties beter tot zijn recht kan komen.

6 Het standpunt van de eigenaar.

Met de eigenaar/erfpachter van de huidige ijshal is meerdere keren gesproken over een mogelijk renovatie van de ijshal. In die gesprekken zijn op hoofdlijnen twee oplossingsrichtingen verkend :

- Een oplossing binnen de huidige juridisch verhoudingen:
De Stichting ijshal huurt de ijshal van de eigenaar en de gemeente stelt € 4.000.000 onder nader te bepalen voorwaarden beschikbaar voor de renovatie van het pand .
- Een oplossing binnen een andere juridische verhouding:
De Stichting wordt eigenaar van de ijshal en is verantwoordelijk voor de renovatie, en zal verantwoordelijk worden voor het beheer en onderhoud van de hal. Dat de gemeente eigenaar wordt van de ijshal is geen optie, omdat het gemeentelijk beleid er op is gericht om het eigen vastgoed te verminderen.

Van de zijde van de gemeente is steeds aangegeven dat de door uw raad gecreëerde mogelijkheid voor renovatie van de huidige ijshal alleen beschikbaar kan worden gesteld onder nader te bepalen voorwaarden, en zonder bijdrage in de exploitatie. Immers duidelijk is dat bij het renovatie c.q. onderhoud van de huidige hal met publieke middelen er afzonderlijke afspraken tussen gemeente en eigenaar noodzakelijk zijn.

Van de zijde van de Westelijke Investment BV is in dit kader aangeboden de exploitatie van de huidige IJshal na renovatie in nieuwe stichting op te nemen. Westelijke Investment BV en Gemeente Leiden zouden dan moeten deelnemen in deze stichting. Dit mede omdat geen behoefte en/of bereidheid aanwezig is om het eigendom van het pand over te dragen. Het gebouw en de grond vormen een beleggingsobject. Afgesproken is dat gemeente en eigenaar/erfpachter in gesprek blijven over de tijdelijk situatie bij mogelijke nieuwbouw.

7 Conclusies

- Een renovatie van de bestaande ijshal al dan niet binnen de bestaande rechtsverhoudingen heeft niet de voorkeur, omdat de investering nauwelijks tot een kwaliteitsimpuls van het schaatsen leidt.
- Een continuering van de status quo (geen renovatie maar wel een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 100.000) is niet wenselijk, omdat er grote uitgaven in het verschiet liggen voor de ijsmachines, de ijsvloer en het gebouw. Het is hierbij ook niet uit te sluiten dat de eigenaar de huur zal verhogen.
- De nuloptie (geen renovatie en beëindiging van de subsidie van € 100.000) zal uiteindelijk het einde van de schaatsvoorziening in Leiden betekenen door de onvermijdelijke hoge onkosten die er aankomen en de huurverhogingen die de eigenaar waarschijnlijk zal doorvoeren.
Hiermee verdwijnt een naar verhouding goedkope en goedlopende sportvoorziening en verschaalt het sportaanbod in de stad.
- Onafhankelijk van de keuze voor nieuwbouw of renovatie is er financieel probleem van € 100.000 per jaar, omdat bij de verwerking van de investering van € 4.000.000 in het investeringsplan abusievelijk een verkeerde afschrijvingstermijn is gehanteerd die gecorrigeerd dient te worden.
- De bouw van een nieuwe compacte ijshal van 250 meter is de beste keus voor de lange termijn, omdat dit:

- Veel meer rendement (= meer en veiliger ijs) oplevert van de gemeentelijke bijdrage.
 - Een ijsbaan oplevert die voldoet aan de eisen van de tijd.
 - Een toekomstbestendige ijsbaan.
 - Een duurzame investering.
 - Een sportvoorziening met een brede maatschappelijke functie in eigendom en beheer van een sportstichting die vooral met vrijwilligers werkt.
- Het businessplan is alleen haalbaar als de gemeente bereid is:
 - de kapitaallasten die gereserveerd zijn voor de renovatie van de bestaande ijshal in de vorm van een subsidie beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw
 - een garantstelling te verlenen voor de geldlening

8 Vervolgtraject

Op basis van de uitkomsten van de businesscase, het standpunt van de Stichting IJshal Leiden en het advies van de Leidse Sport Federatie achten wij de nieuwbouw van een compacte ijshal van 250 meter een kansrijke optie. Hierbij geldt wel als nadrukkelijke voorwaarde dat de gemeente bereid en in staat is een aantal keuzes te maken.

Wij gaan daarom het volgende vervolgtraject uitvoeren:

- Het vaststellen van een projectopdracht door het college conform het Leidse planproces.
- De voorbereiding van een kaderbesluit voor de nieuwbouw van de ijshal waarin onder meer de volgende onderwerpen nader uitgediept worden:
 - De voorwaarden van het verstrekken van een gemeentelijke garantstelling.
 - De (financiële) risico's van de gemeente
 - De plek van de ijsbaan
 - De combinatie met het zwembad
 - De financiering van de stichtingskosten
 - De exploitatie van de ijshal
- Een second opinion aan te vragen over (onderdelen van) de businesscase en die mee te nemen in het kaderbesluit.
- De omliggende gemeenten om een financiële bijdrage te vragen, omdat de ijsbaan veel gebruikers van buiten Leiden trekt.
- De gemeenteraad bij het kaderbesluit een definitieve keuze te laten maken tussen renovatie of nieuwbouw.
- De gemeenteraad na het zomerreces een kaderbesluit aan te bieden.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris, de Burgemeester,

Bijlagen:

- 1 Businesscase Nieuwbouw IJsbaan Leiden van Grontmij Nederland B.V. d.d. 23-02-2016.
- 2 Advies van de Leidse Sport Federatie

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden
Aan het college van burgemeester en wethouders van
de gemeenten Oegstgeest Leiderdorp, Zoeterwoude en
Voorschoten

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stationsplein 107
2312 AJ LEIDEN
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 071-516 56 03
E-mail sleutel@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 23 maart 2016
Ons kenmerk
Onderwerp Vervanging ijsbaan Vondellaan

Contactpersoon Peter Bronkhorst
Doorkiesnummer 071 - 516 52 13

Geachte Colleges,

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.
Wij zijn bezig met een onderzoek naar de mogelijkheden om ter vervanging van de bestaande ijshal aan de Vondellaan een nieuwe compacte ijshal aan de Voorschoterweg te realiseren.
Op ons verzoek heeft Grontmij B.V. een businesscase opgesteld voor een nieuwe compacte ijshal aan de Voorschoterweg.

De bouw van een nieuwe compacte ijshal van 250 meter is de beste keus voor de lange termijn, omdat dit:

- Veel meer rendement (= meer en veiliger ijs) oplevert.
- Een ijsbaan oplevert die voldoet aan de eisen van de tijd.
- Een toekomstig bestendige ijsbaan.
- Een duurzame investering.
- Een sportvoorziening met een brede maatschappelijke functie in eigendom en beheer van een sportstichting die vooral met vrijwilligers werkt.

De financiering van de ijshal is mogelijk als de gemeente bereid is om een subsidie van beschikbaar te stellen aan de stichting om een deel van de kapitaallasten te dekken.
Dat komt door het verschil dat er bestaat tussen de hoogte van de rekenrente die de gemeente hanteert en de markrente. De gemeente hanteert een rekenrente van 3,5 % waardoor bij een investering van € 12.000.000 de kapitaallast € 820.000 bedraagt (lineaire lening over 30 jaar).
De stichting kan echter tegen een markrente van 1,75 % lenen waardoor bij een investering van € 12.000.000 de kapitaallast € 610.000 bedraagt (lineaire lening over 30 jaar).

De dekking van deze subsidie kan voor het overgrote deel gevonden worden door de middelen die in het kader van de sportnota zijn gereserveerd voor de renovatie van de bestaande ijshal hier voor in te zetten.

Wij bereiden nu een kaderbesluit voor om de gemeenteraad een definitief besluit te laten nemen over renovatie van de bestaande ijshal of de bouw van een nieuwe ijshal.
In dit kaderbesluit zal onder meer aandacht worden besteed aan de plaats van de ijshal, de combinatie met het zwembad en de resterende financiële risico's.

De ijshal is een voorziening die ook veel bezoekers trekt uit de omliggende gemeenten en heeft daarmee een breder werkgebied dan alleen de gemeente Leiden.
Deze voorziening vervult een belangrijk functie voor de regio op het gebied van de sport en de leefbaarheid. Wij willen u daarom in overweging geven om aan de realisering en/of de instandhouding van deze voorziening een bijdrage te leveren.
Wij hebben ter informatie de businesscase als bijlage bijgevoegd en de brief die wij aan de

gemeenteraad hebben gestuurd.

Hoogachtend,

De burgemeester van Leiden,
H.J.J. Lenferink

De wethouder Onderwijs, Sport en Milieu
F. de Wit