

NOTITIE

ter toelichting op gemeentelijke investeringsopgave op de Braak

1. Inleiding

We zijn al geruime tijd bezig met het vormgeven van de ontwikkelingen op de Braak waarmee een totaal investeringsbedrag van zo'n € 55 mln incl. BTW gemoeid is. Voor € 30 mln staat OMO voor deze investeringen aan de lat (incl. Sporthal). Voor zo'n € 25,0 mln zal op basis van de huidige inzichten de gemeente aan de lat staan.

In het investeringsoverzicht is een investeringsopgave voor de Braak meegenomen ad € 25,0 mln (gemeentelijk deel) waarop in deze notitie een nadere duiding wordt gegeven. Daarbij zal kort ingegaan worden op de verschillende investeringsonderdelen uit de totale gemeentelijke investering van € 25,0 mln, zoals deze nu voor ligt.

Investering de Braak	Investeringsbedragen					kapitaallasten				
	2019	2020	2021	2022	Totaal	2020	2021	2022	2023	cumulat.
Initiele investeringsuitgaven (PB 2017)	4.000	4.000	1.000		9.000	230	230	58	0	518
Dekking (BR inv. Maatsch nut)	-2.500	-2.500	-1.000		-6.000	-144	-144	-58	0	-345
Onrendabele investeringsuitgaven 2017	1.500	1.500	0	0	3.000	86	86	0	0	173
Aanvullende investeringsuitgaven (PB 2018)			7.500	8.500	16.000	0	0	431	489	920
Dekking vrijval Kasteelherenlaan			-4.500	-3.000	-7.500	0	0	-259	-173	-431
Investeringsbijdrage BVO			-1.500		-1.500	0	0	-86	0	-86
Dekking kapitaliseren huuropbengsten			-1.500	-4.000	-5.500	0	0	-86	-230	-316
Onrendabele investeringsuitgaven 2018	0	0	0	1.500	1.500	0	0	0	86	86
Totale investeringsuitgaven	4.000	4.000	8.500	8.500	25.000	230	230	489	489	1.438
waarvan:										
Investeringsuitgaven onrendabel totaal	1.500	1.500	0	1.500	4.500	86	86	0	86	259
alternatieve dekking (BR, vrijval krediet)	2.500	2.500	5.500	3.000	13.500	144	144	316	173	776
rendabele investeringsuitgaven (via huur e.d.)	0	0	3.000	4.000	7.000	0	0	173	230	403

2. Uitleg investeringstranche de Braak

Eerste investeringstranche van € 9 mln

Vorig jaar is een investeringstranche van € 9 mln in onze Programmabegroting 2017 voor de Braak meegenomen als kansrijke investering, waarvan als dekking reeds € 6 mln is toegevoegd aan de bestemmingsreserve investeringen maatschappelijk nut. Er is toen gesproken over een totale investeringsopgave van tussen de € 13 en de € 17 mln. Het verschil zat hem vooral in het feit dat we toen nog uitgaven van meerder partners (BVO, Zorg) die zelf zouden investeren (naast gemeente en BVO) en de nog niet meegenomen rendabele investeringsbedragen waar huuropbengsten tegenover staan e.d.. Het totale beslag dat daarmee op het onrendabele kapitaallastenplafond wordt gelegd (€ 3 mln) bedraagt € 173.000 cumulatief. Dat zijn de eerste drie regels uit bovenstaande tabel.

Nieuwe investeringstranche van € 16,0 mln

Op basis van de huidige kennis zal de totale (gemeentelijke) investeringsopgave in totaal € 25,0 mln bedragen, incl. BTW. In de bijlage is het scenario dat hiervoor gehanteerd en doorerekend is toegevoegd. Dat is de basis geweest voor de bovenstaande opgave.

De totale bruto investering van € 16,0 mln kent een drietal dekkingsbronnen waardoor het beroep op het reguliere onrendabele kapitaallastenplafond vrijval beperkt blijft.

In de eerste plaats kan de kapitaallasten vrijval van de Kasteelherenlaan ad € 430.000 structureel worden ingezet. Dit komt overeen met een investeringsvolume van € 7,5 mln. Deze kapitaallasten vrijval komt ten gunste van het onrendabele kapitaallastenplafond, maar wordt feitelijk direct opnieuw bestemd.

In de tweede plaats vragen wij als gemeente (kostendekkende) huur aan de partners in de door ons neergezette accommodaties. Dit betreft de BVO, het zorgdeel, het sportpark (niet kostendekkend) en de amateursport (niet kostendekkend). Daarmee komt (ter dekking van de kapitaallasten vanuit de investeringsuitgaven) jaarlijks € 316.000 binnen. Dit komt overeen met € 5,5 mln aan investeringslasten. Tot slot draagt de BVO eenmalig € 1,5 mln bij aan de investeringsopgave tbv het stadion. Dit komt overeen met € 86.000 aan kapitaallasten.

Het beslag van de nieuwe investeringstranche van € 16,0 mln betekent dus een extra beslag op de onrendabele kapitaallasten vrijval van € 86.000 structureel, rekening houdend met het feit dat het krediet van de Kasteelherenlaan direct wordt ingezet hiervoor. Totaal beslag op de onrendabele kapitaallastenvrijval wordt daarmee uiteindelijk (als alle investeringen geactiveerd zijn) € 259.000 structureel. De overige € 1.179 aan kapitaallasten wordt dus op een andere wijze gefinancierd.

Uiteindelijk draagt de gemeente dus voor € 18 mln bij aan de investeringsopgave en wordt € 7 mln gefinancierd door huuropbrengsten vanuit onze partners.

Onrendabele top op rendabel investeringsdeel

Tegenover een deel van de gemeentelijke investeringen staan huuropbrengsten van onze partners. Dit betreft de BVO, de Zorg, het Sportpark en de amateursport. Dit betekent dat er een reële berekening van de te ontvangen huur moet worden gemaakt. Als we dit op basis van de lineaire gemeentelijke afschrijvingsmethode zouden doen dan zouden de huuropbrengsten de eerste jaren zeer hoog zijn en aan het einde van de afschrijvingsperiode zeer laag. Dit effect willen we uitmiddelen omdat we daarmee een gelijkblijvende en meer marktconforme huur bieden. Om dit mogelijk te maken is de investering met een annuïtaire afschrijvingsmethode doorgerekend om zo het kapitaallastendeel annuïtair te kunnen berekenen. Daar bovenop komt dan nog het eigenaarsonderhoud en de eigenaarslasten om zo tot een eerste huurberekening te kunnen komen.

Omdat de gemeente zelf wel de lineaire afschrijvingsmethode hanteert (dit is over 40 jaar bezien goedkoper) ontstaat er een zogenaamde onrendabele top. De lasten (kapitaallasten deel) gemeentelijk zijn de eerste 15 jaar hoger dan wat we vanuit de huuropbrengsten binnen zullen krijgen. De 24 jaren daarna is dit overigens omgekeerd, maar lopen deze voordelige verschillen weg in de financiering. Om dit effect voor de eerste 15 jaar te kunnen opvangen is eenmalig een bedrag van € 1,5 mln nodig om dit effect op te kunnen vangen. Dit bedrag wordt dan in een bestemmingsreserve opgenomen en in deze periode hieruit gefinancierd.

3. Aandachtspunten per investeringsonderdeel (zie tabel laatste pagina)

Algemeen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het gehanteerde model dat is opgenomen op de laatste pagina van deze notitie. Waar er sprake is van (gedeeltelijke) dekking van de investeringsopgave door huuropbrengsten is een dekking over de eerste 15 jaren vanuit de bestemmingsreserve “onrendabele top de Braak” voorzien en meegenomen. Het effect hiervan is het eerste jaar het hoogst (€ 194.000) en in jaar 15 het laagst (€ 12.000). In de tabel worden de exploitatielasten voor de gemeente getoond voor het eerste jaar na in gebruik name van het investeringsobject. De bijdrage ter afdekking van de onrendabele top staat separaat opgenomen. In de afzonderlijke toelichtingen worden de bedragen beiden opgenomen.

Koop oude stadion

Met betaling van het bedrag van € 2,65 mln is de gemeente eigenaar van het oude stadion. Dit bedrag komt redelijk overeen met de WOZ-waarde van het onroerend goed en de boekwaarden. Aan de Stichting Belangen Helmond Sport staat voor in totaal een bedrag van € 1,6 mln aan leningen en borgstellingen open. Daarnaast is er een nieuwe lening verstrekt voor noodzakelijk onderhoud ad € 0,65 mln dit jaar. Door de koop van het stadion kunnen de leningen en borgstellingen worden verrekend.

De BVO

De totale investeringsopgave voor de BVO is (incl. sloopkosten en aanleg veld) ongeveer € 5,7 mln excl. BTW. Hiermee worden 4.500 stoelen en tribunes gefinancierd en 979 m² ruimten voor de BVO. Hiermee is geen rekening gehouden met bouw/infra/parkeren rond de Braak. Dit is apart begroot in kolom onverdeeld voor € 3,3 mln excl. BTW.

Omdat de BVO heeft aangegeven voor meer dan 90% ondernemersactiviteiten te verrichten is het mogelijk om de huur BTW belast op te leggen en kan daarmee een vooraftrek BTW voor het investeringsbedrag worden gerealiseerd. De BVO kan op hun beurt de BTW op de huur weer verrekenen met de Belastingdienst.

De totale exploitatielasten die gemoeid zijn met de investering t.b.v. de BVO bedragen (incl. onderhoud) bedragen het eerste jaar € 435.000 (€ 363.000 gemiddeld o.b.v. annuïteit). Doordat de BVO eenmalig € 1,5 mln bijdraagt aan de investeringsopgave voor het stadion (zonder rendement) blijft een huurbijdrage over van € 264.500 excl. BTW. De BVO heeft aangegeven dit huurbedrag te kunnen betalen, mede i.v.m. verwachte lagere energiekosten als gevolg van het duurzaam bouwen. Het aan te leggen kunstgrasveld komt voor rekening van de gemeente. Het aan te leggen kunstgrasveld komt voor rekening van de gemeente omdat hiervan ook de amateurverenigingen, JiBB en de scholen gebruik kunnen maken.

Zorg

De investeringsopgave is hier € 2,3 mln incl. BTW. Een kostendekkende huur o.b.v. annuïteiten benadering bedraagt structureel € 135.000. Onze partner Jeurissen van den Ingh heeft aangegeven een dergelijke huur marktconform te vinden.

Sportpark en amateursport

De verwachte investeringsopgave is voor het sportpark € 3,4 mln incl. BTW. De totale exploitatielasten bedragen in het eerste jaar € 241.000 (€ 200.000 gemiddeld o.b.v. annuïteit) zullen voor zo'n € 76.000 niet worden terugverdiend door de gemeente.

De investeringsopgave voor de amateursport is zo'n € 4 mln incl. BTW. Op de exploitatielasten van € 283.000 (€ 233.000 o.b.v. annuïtair) zal de gemeente zo'n € 165.000 moeten bijleggen jaarlijks. Er is voornamelijk uitgegaan van jaarlijks € 67.000 aan huuropbrengsten vanuit de verenigingen. Tot nu toe betalen ze deze niet. De verenigingen bekijken op het ogenblik wat voor hun een acceptabele en toekomstbestendige huur zou kunnen zijn voor het gebruik van de accommodatie. Ook zij profiteren natuurlijk van de lage energielasten, waarvoor verrekening kan plaatsvinden.

OMO

De investeringsopgave voor OMO bedraagt bijna € 30 mln incl. BTW. Deze loopt niet mee in het bedrag van € 25,0 mln dat vanuit de gemeente nu wordt geïnvesteerd. OMO bouwt ook de Sporthal o.b.v. NOC/NSF eisen en verhuurt deze door tegen maatschappelijke tarieven aan de gemeente t.b.v. maatschappelijke organisaties e.d. De gemeente draagt hieraan € 0,7 mln bij (incl. BTW) mede i.v.m. de wens voor een NOC/NSF sporthal.

De gemeente staat in beginsel positief tegen het verlenen van een gemeentegarantie voor de door OMO te bouwen onderdelen. Dit gezien de maatschappelijke verantwoordelijkheid vanuit de gemeente voor de scholen en de mogelijkheid de risico's te minimaliseren. Hiertoe wordt het huidige leningen- en borgstellingenbeleid herzien.

4. Uitgaven versus exploitatie

Tot nu toe is vooral een toelichting gegeven op de benodigde investeringsbedragen en het effect op de kapitaallasten. Hieronder wordt kort ingegaan op de verwachte effecten op de exploitatiebegroting.

Zoals bekend krijgen alleen de kapitaallasten (rente en afschrijving) van investeringen een vertaling in de exploitatie van de begroting. Dit betekent dat er in de begroting meerjarig uiteindelijk € 1,4 mln aan kapitaallasten wordt opgenomen om de investeringen op de Braak mogelijk te maken. Maar dit is natuurlijk niet alles.

Naast de kapitaallasten zijn er ook onderhoud- en beheerkosten geraamd en staan daar tegenover opbrengsten uit verhuur, dekkingsreserves of bestaande bijdragen (subsidies e.d.) in de begroting. In onderstaande voorlopige raming staat een en ander opgenomen. Hieruit blijkt dat de Business case sluitend is.

					(bedragen x € 1.000)	
Raming exploitatieoverzicht De Braak	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kapitaallasten investeringen	230	460	949	1.447	1.425	1.409
Eigenaar onderhoud			182	280	280	280
Eigenaar lasten			18	28	28	28
Beheer/exploitatiekosten			125	200	200	200
Subsidie/vergoeding gebruik Sporthal				198	198	198
Totaal lasten	230	460	1.274	2.153	2.131	2.115
Huuropbrengsten			375	621	621	621
Bijdrage BVO (€ 1,5 mln) gekapitaliseerd			63	63	63	63
Bijdrage OMO beheerkosten			62	100	100	100
Bijdrage BR De Braak (onrendabele top)				194	181	168
Totaal baten	0	0	500	978	965	952
Saldo exploitatie	-230	-460	-774	-1.175	-1.166	-1.163
Dekking saldo uit:						
Vrijval krediet Kasteelherenlaan			259	431	431	431
Bijdrage BR maatschappelijk nut (€ 6 mln)	144	288	345	345	345	345
Bestaande bijdragen begroting Sport(hal)				150	150	150
Kapitaallasten onrendabel uit IVP	86	173	173	259	259	259

Het negatieve saldo uit de exploitatie van zo'n € 1,2 mln wordt feitelijk gefinancierd uit het onrendabele kapitaallastenplafond van het IVP (€ 259.000), de vrijval van het krediet Kasteelherenlaan (€ 431.000), de gereserveerde bijdrage ad € 6 mln uit de bestemmingsreserve investeringen met een maatschappelijk nut (€ 345.000) en bestaande posten in de begroting voor Sport (€ 150.000) die te zijner tijd voor de nieuwbouw Braak kunnen worden ingezet.

Verwerking volledige effecten exploitatie later in begroting

De totale verwachte opbrengsten aan huur ad € 621.000 en overige opbrengsten bedragen in totaal € 721.000 structureel. Dit is exclusief de dekkingsbijdragen voor kapitaallasten uit reserves. Een bedrag van € 316.000 hiervan (zie tabel pagina 1) wordt nu meegenomen als dekking om de investeringsuitgaven (kapitaallasten) te kunnen financieren. Het verschil is nodig om de jaarlijkse onderhoudskosten, parkmanagement e.d. in de exploitatie te kunnen financieren. Deze zitten nu (nog) niet in dit beeld en zullen volgend jaar ook in de begroting moeten worden verwerkt (begint in jaarschijf 2022). Dit gaat overigens volledig budgettair neutraal. Alleen de bedragen die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de investeringsopgave worden derhalve nu al in de begroting meegenomen.

5. Bijlage investeringsmodel De Braak

Overzicht investeringen en exploitatie sportcomplex De Braak										
Investerings en exploitatie vanuit perspectief gemeente Helmond										
Bedragen in EUR excl. BTW tenzij anders aangegeven										
Opgesteld door Raymond Bruijnzeel										
Versie 12 september 2017										
Scenario: OMO draagt totale investering OMO-delen plus sporthal, gemeente rest										
Investerings										
	TOTAAL GEM.	Gemeente						OMO de Braak		
		onverdeeld	SBHS	BVO	Zorg	Sportpark	Amateursport	School	Praktijkschool	Sporthal
Grondverwerving/afkoop	2.350.000		2.000.000	-			350.000			
Grondverkoop	-							-2.100.000	-550.000	-550.000
Opbrengst herontwikkelingslocaties	-									-578.500
Sloopkosten	200.000			150.000			50.000			
Tijdelijke huisvesting/beheer	500.000	500.000								
Onderhoud stadion	650.000		650.000							
Planologie	100.000	100.000								
Bouwkosten incl. opslagen	6.592.000			1.842.000	1.900.000		2.850.000	15.750.000	4.000.000	4.960.000
Losse inrichting	300.000			250.000			50.000			
Velden	3.300.000			500.000		2.800.000				
Tribunes	3.119.000			3.000.000			119.000			
Bouwrijp/infra/parkeren	3.300.000	3.300.000								
Projectleiding	250.000									
Indexatie	1.000.000	1.000.000								
Onvoorzien	1.000.000	1.000.000								
TOTAAL EXCL. BTW	22.661.000	6.150.000	2.650.000	5.742.000	1.900.000	2.800.000	3.419.000	13.650.000	3.450.000	3.831.500
TOTAAL INCL. BTW	24.953.990	6.675.000	2.786.500	5.742.000	2.299.000	3.388.000	4.063.490	16.957.500	4.290.000	4.873.100
Exploitatie gemeente jaar 1										
	TOTAAL GEM.	onverdeeld	SBHS	BVO	Zorg	Sportpark	Amateursport	School	Praktijkschool	Sporthal
<i>Lasten</i>										
Kapitaallasten	1.447.354	383.813	160.224	342.665	132.193	194.810	233.651			
Eigenaaronderhoud	279.165	79.500	-	83.880	28.500	42.000	45.285			
Overige eigenaarlasten	27.917	7.950	-	8.388	2.850	4.200	4.529			
Subsidie/vergoeding gemeente	198.000									198.000
Beheer/exploiatiekosten	200.000	200.000								
TOTAAL LASTEN	2.152.436	671.263	160.224	434.933	163.543	241.010	283.464	-	-	198.000
<i>Opbrengsten</i>										
Overige opbrengsten	100.000	100.000								
Bijdrage reserve ivm onrendabele top	193.848			72.239	28.673	42.255	50.680			
Inleg investeringsbijdrage (gekapitaliseerd)	62.484			62.484						
Huuropbrengsten	621.500			264.500	135.000	72.000	67.000			83.000
TOTAAL BATEN	977.832	100.000	-	399.223	163.673	114.255	117.680	-	-	83.000
SALDO	-1.174.604	-571.263	-160.224	-35.710	131	-126.755	-165.784	0	0	-115.000
<i>Overige dekkingsbronnen</i>										
Kapitaliseren € 6 mln BR maatsch. Nut	345.000	345.000								
Bestaande posten in begroting	150.000					50.000				100.000
Vrijval kasteelherenlaan (€ 7,5 mln)	431.250	431.250								
TOTAAL OVERIGE DEKKINGSBRONNEN	926.250	776.250	-	-	-	50.000	-	-	-	100.000
SALDO (t.l.v onrendabel kapitaallastenplafond)	-248.354	204.988	-160.224	-35.710	131	-76.755	-165.784	0	0	-15.000