

Aandachtspunten en risico's voor gemeente

MFSA/BVO :

1. Binnen de huidige context en parameters is de investering die nodig is voor het deel van BVO Helmond Sport een risico. Op basis van uitvoerig overleg tussen de BVO en ICS adviseurs is ten aanzien van de benodigde totale investering een oplossingsrichting, zoals die door ICS is aangedragen, uitgewerkt. Waarbij middels een fiscale constructie de belasting die drukt op de bouw van het stadion verrekend kan worden en daarmee de huur en investering meer inhoud en waarde opleveren. In basis dekt de investering van € 1,5 mln (zonder rendement) en € 250.000 ex btw huur daarmee de aangegeven 979 m² en de benodigde investering voor de 4.500 stoelen. Ten aanzien van de benodigde investering heeft de BVO aangegeven een garantstelling af te geven.
Gezien het feit dat de MFSA volgens BENG principe wordt gebouwd, investeert de gemeente in een duurzaam gebouw met nagenoeg geen maandlasten voor energie. De BVO zal ten behoeve van deze investering een deel van haar lasten toekennen aan de huisvestingslasten. De totale huisvestingslasten bedragen dan ook 265.000,- ex BTW.
2. De exploitatie bijdrage van de BVO van € 265.000 ex btw per jaar is ook een risico. De continuïteit van de BVO is immers van veel factoren afhankelijk. Op dit moment wordt in overeenstemming met de BVO de optie uitgewerkt om de vordering van de BVO op de KNVB/CED (mediagelden) als zekerheidsstelling voor de gemeente te gebruiken.
Daarvoor wordt een akte opgesteld waarin beschreven wordt dat de gemeente Helmond aanspraak kan maken op (een deel van) de mediamiddelen van de BVO Helmond Sport, waardoor een structurele dekking van de huurlasten wordt geborgd.
3. Het risico bestaat dat de BVO Helmond Sport op termijn dit bedrag niet op kan brengen (bij eventueel degradatie). Hierover moeten dan aanvullende afspraken worden gemaakt die dan tevens staatssteunrechtelijk getoetst zullen worden.
4. Aandachtspunt is tevens de conclusie, na een analyse van de jaarcijfers door onze financiële afdeling, dat de BVO Helmond Sport voor een groot deel van haar inkomsten en continuïteit en de toekomstige ontwikkeling afhankelijk is van één partij, de hoofdsponsor.
5. Het afbreukrisico wanneer de ontwikkeling van de MFSA niet doorgaat dient eveneens benoemd te worden: het nul scenario.
De BVO Helmond Sport zit in een slechte financiële positie. De kans is groot dat zij zich (evenals de SBHS) niet meer zelf in stand kan houden (conclusie Hypercube d.d. 2017). Er moet dan rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat de BVO ter ziele gaat. Hierbij ontstaat een reëel risico dat zij dan toch een beroep op de gemeente doet.

In het nulscenario is de investering in het huidige stadion (geraamd in 2008 ten tijde van ontwikkeling sportboulevard: circa € 4.5 miljoen) en openbare ruimte beschreven.

Zie eveneens beschrijving nulscenario*

6. **Zorg:** Jeurissen van den Ingh willen een gezondheidscentrum vullen van 500 tot 1000m². Mocht JvdIngh zich niet voor de totale 1000 m² willen of kunnen binden, dan

dient op korte termijn verkennend gesproken te worden met andere geïnteresseerde partijen.

7. **Parkmanagement** is een belangrijke succesfactor in dit project. Als gedeeld eigenaar en belanghebbende moeten wij als gemeente hiervoor deels fte ter beschikking stellen dan wel kosten dragen. Geraamde kosten zijn voor nu € 200.000 per jaar. Deze worden gedeeld met partners. Reservering aan onze zijde € 100.000 per jaar vanaf 2019.
8. **Amateurverenigingen:** De betrokken amateurverenigingen beschikken over langdurende erfpachtrecht/opstalrechten. Mochten zij (op dit moment onwaarschijnlijk) binnen het traject gebruik maken van hun rechten, dan kan dit het project aanzienlijk vertragen. Wel hebben we daar inmiddels afspraken over gemaakt (nieuw voor oud).
9. Bij de uitwerking van de afspraken met de amateurverenigingen zijn aanpassingen nodig in het huidige beleid van verhuur en eigendom. Afspraken inzake verhuur en beheer en onderhoud worden vastgelegd.
10. **Draagvlak bij de leden van de amateurverenigingen** is een aandachtspunt. De amateurverenigingen zien kansen en toekomst in de nieuwe ontwikkelingen maar hebben ook zorgen over hoe dit in de praktijk uitpakt en hoe zij gezamenlijk een plek kunnen vinden. De besturen van de amateurverenigingen zijn bij het ontwikkeltraject betrokken maar dat geldt nog in mindere mate voor de leden. Dit wordt onderdeel van de uitwerking binnen de “visie amateurverenigingen”, waarin een coach is aangewezen om dit traject mede vorm te geven.
11. **Achterblijvende locaties OMO** De achterblijvende locaties van OMO neemt de gemeente over met een taakstellende opdracht ad 2,5 mln. Dit brengt een zeker risico met zich mee aangezien wij hiermee een voorschot nemen op de toekomstige ontwikkelingen. Ook is nog afstemming nodig met andere gemeenten en provincie voor wat betreft de woningbouwproductie. Het betreft hier inbreidingslocaties, waarbij rekening wordt gehouden met een ontwikkeling waarin tevens groen is geborgd. Wij zullen dan ook niet de maximaal te verwachten opbrengst taakstellend vastleggen. Deze eventuele herontwikkelingen zijn pas in 2020/2021 aan de orde.
12. **DDC** Het vastleggen en uitbreiden van de DDC (doordecentralisatie-overeenkomst) met 10 jaar, brengt een risico met zich mee. Dit ten aanzien van het aantal leerlingen (3800 en 3400) en de indexering. Het risico ten aanzien van deze beide aspecten wordt aanzienlijk beperkt via de afspraak met OMO om de DDC elke 10 jaar te herijken.
13. **Gedeeld eigenaarschap** Als gevolg van de voorgenomen constructie zal OMO een zakelijk recht op een deel van de MFSA verkrijgen. De gemeente heeft niet het volledige eigendom wat betekent dat zij gezamenlijk met OMO keuzes maakt bij eventuele toekomstige ontwikkelingen met de MFSA. Hierover worden nadere afspraken gemaakt binnen de samenwerkingsovereenkomst en het parkmanagement.
14. **Ontwikkeling locatie De Braak** Een groot deel van de gebouwen en velden op De Braak zijn eigendom van de gebruiker. Deze moeten worden aangekocht. Als vergoeding wordt uitgegaan van de boekwaarde op het moment van aankoop. De andere gebouwen en velden worden door gebruikers gehuurd van de gemeente. Noodzakelijke huuropzegging heeft reeds plaatsgevonden. Kortlopende overeenkomsten worden niet

verlengd. Hier zijn geen kosten aan verbonden. Wel moet de gemeente de boekwaarde van deze eigendommen afboeken. Door de sloop van eigendommen op een slimme manier te faseren, kan de kapitaalvernietiging tot een minimum worden beperkt. Uitgaande van een gelijkwaardig kwaliteitsniveau en gelijkblijvende huisvestingslasten voor de gebruikers, hoeft geen apart bedrag te worden gereserveerd voor de afkoop van gedane investeringen en eigendom (principe 'nieuw voor oud').

15. **Aantrekkelijke economie.** De verwachting is dat de bouwkosten over de volgende jaren toenemen. Aangezien wij rekening houden met een doorlooptijd van 3 jaar voor het totale project, zal dit een direct effect hebben op de investeringen. Gelet op deze ontwikkeling hebben we binnen het financiële scenario een indexatie van € 1 miljoen opgenomen. Na overleg met de afdelingen AE en IBOR is aan te geven dat het uitvoeren van een gevoeligheidsanalyse op dit moment (ivm het ontbreken van een specifiek ontwerp) nog niet aan de orde is. Tevens kan taakstellend ontworpen worden. Ook OMO realiseert zich dit risico ook en heeft hier op dit moment ook nog geen sluitend antwoord op. Hierbij opgemerkt dat binnen de uitgangspunten die er nu liggen, zoals verwoord in de rapportage van The Stadium consultancy en ICS nog geen rekening is gehouden met eventuele synergievoordelen tijdens de bouw. Binnen de laatste investeringsbepalingen van ICS is tevens een percentage kostenopslag meegenomen. In de nader uit te werken overeenkomsten wordt voorzien in mogelijkheden voor de gemeente (en haar partners) om haar positie te herschikken in het geval de kosten aanzienlijk wijzigen.
16. **Openbare ruimte** In relatie tot de ontwikkelingen van de openbare ruimte is nog geen rekening gehouden met eventuele bodemvondsten of verontreiniging (voor nu zijn deze zover bekend niet aanwezig). Ook eventuele nutsvoorzieningen zijn niet begroot. Om dit goed in kaart te brengen lopen de onderzoeken naar beide onderdelen gelijk op met het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor is een PM post opgenomen.
17. **Fiscaal** Zowel in relatie tot de grondruil met OMO, als de overdracht van het huidige stadion met de Stichting Belangen Helmond Sport dient rekening te worden gehouden met de fasering en overdracht van de locaties. Zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van de fiscale mogelijkheden. Dit geldt tevens voor de huur en verhuur binnen de MFSA, waarbij we inmiddels inzake BVO van de mogelijkheden gebruik hebben gemaakt hiervoor een fiscaal voordeel op te nemen. Of en hoe dit ook geldt voor bijvoorbeeld de amateurverenigingen is op dit moment nog afhankelijk van landelijke ontwikkelingen. Deze zien er echter positief uit en wij zullen deze op de voet volgen. Tijdens de projectfase zal afstemming plaatsvinden met de fiscaal specialist..
18. **Overeenkomsten & vervolg** Zoals aangegeven is het de bedoeling om de gemaakte en nog te maken afspraken in het vervolgtraject in overeenkomsten vast te leggen. Op dat moment zal overeenstemming met allen betrokken partijen moeten worden bereikt over de concrete inhoud van deze overeenkomsten. Op basis van de gemaakte afspraken en voorgelegde concepten, is de verwachting dat we dit traject op een goede wijze met betrokkenen kunnen doorlopen.
19. Verder bestaat het risico dat (een of meer) betrokken partijen tussentijds afhaken. In de overeen te komen afspraken worden hierover nadere afspraken gemaakt die er voor moeten zorgdragen dat dit geen of zo min mogelijk belemmering vormt voor de verdere ontwikkeling .

20. **Belang:** Los van de financiële, juridische en fysieke risico's is het draagvlak voor dit traject onder alle partners en stakeholders in de aanloop naar besluitvorming en de periode van ontwikkeling en ontwerp van groot belang. We merken dat het lastig is voor alle partners om op elk moment binnen het traject de prioriteit gelijktijdig op hetzelfde niveau te hebben en houden. De professionele partners hebben hierbij een voorbeeldfunctie te vervullen omdat het voor vrijwilligersorganisaties nog veel lastiger is de continuïteit te waarborgen.

21. Projectorganisatie

We gaan uit van een projectleider voor 2,5 jaar, tot het moment waarop het project overgaat naar Vastgoed.

Vanuit Vastgoed worden de uren toegerekend aan het project en binnen de bouwkosten vergoed. AE heeft aangegeven dat zij hiervoor veelal 7% van de bouwsom aanhouden zijnde (afhankelijk van aan te houden investering, in of exclusief sportvelden) € 800.000 en € 1,2 mln. Deze kosten zijn in basis (zoals benoemd binnen de rapportage van The Stadium Consultancy) opgenomen in de stichtingskosten per m2, aanloop en advies. Met betrekking tot het vraagstuk bouwheerschap en bouwmanagement is bovenstaande aanname wel afhankelijk van de keuzes die tijdens ontwerp en bouwfase worden gemaakt. Denk aan eventuele externe inhuur van expertise in verband met de complexiteit van dit project. Ook binnen de ICS rapportage is hieraan aandacht besteed.

22. Doorgroeien

We willen het proces zo inrichten dat de MFSA tijdens de ontwerpfase met nieuwe ontwikkelingen kan meegroeien. Denk aan de groei van vierkante meters om winstgevendende initiatieven mogelijk te maken (vanuit de zorg, breedtesport en/of bedrijfsleven).

*Toelichting nul-scenario

Mochten de ontwikkelingen op de Braak geen doorgang vinden dan betekent dit niet dat er helemaal niet geïnvesteerd hoeft te worden voor het in stand houden of vervangen van een aantal bestaande voorzieningen op die locatie. Een eerste globale inschatting gaat uit van zo'n € 8 mln aan gemeentelijke investeringen voor de komende jaren, waar uiteindelijk zo'n € 440.000 aan op te hoesten exploitatielasten vast zitten. Dit betekent feitelijk dat van de voor de ontwikkeling op de Braak reeds gereserveerde investeringsbedrag van € 9 mln er zo'n € 8 mln nodig is voor dit nul-scenario.

In de eerste plaats moeten de aan het stadion van de BVO geplande noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden ad € 650.000 de komende jaren doorgang vinden. Niet uit te sluiten valt dat op de langere termijn een ingrijpender onderhoud noodzakelijk is. Op dit moment staat de gemeente garant voor een aantal door de BVO en SHBS afgesloten leningen of heeft de leningen zelf verstrekt. Orde van grootte is zo'n € 2 mln waarvan het altijd risicovol zal zijn of een gedeelte hiervan niet alsnog t.l.v. de gemeente zal moeten worden afgeschreven.

Op het Sportpark zal de toplaag van 1 kunstgrasveld vervangen moeten worden. Dit betreft een investering van zo'n € 0,25 mln. De bestaande sporthal op de Braak moet te zijner tijd vervangen worden. Uitgaande van 3 sportzalen en een horecagelegenheid zal dit een investering van zo'n € 3,8 mln vergen.

Bij de amateuraccommodaties zal er voor 3 clubs een nieuwe accommodatie moeten komen. Inclusief sloop kost dit ongeveer € 1,9 mln waarbij we er van uitgaan dat – conform huidig beleid – het eigendom bij de clubs komt te liggen.

Inclusief onvoorzien en indexatie ad € 1 mln komt de totale investering daarmee uit op zo'n € 8 mln.