

# RAADSVOORSTEL

## Garantstelling lening SV Saestum



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	S. Jansen	Ronde Tafel	14 april 2022
Opsteller	S. Kolk / C. van Dixhoorn	Debat	-
Zaak/stuknummer	440468	Raadsvergadering	19 april 2022
Raadsvoorstel	20RV020#		

### Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Door middel van een gemeentelijke garantstelling de financiering tegen een aantrekkelijke rente voor SV Saestum mogelijk maken, voor de club een noodzakelijke randvoorwaarde om over te kunnen gaan tot vernieuwbouw van haar clubhuis.

#### Voorstel

De SportVereniging Saestum en de Stichting Accommodatie Saestum Zeist West hebben bij de Stichting Waarborgfonds voor de Sport (SWS) en de gemeente Zeist garantstelling gevraagd voor een bij de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) aan te gane lening. De lening is bestemd voor de verbouw/ nieuwbouw van het clubhuis. Deze ontwikkeling past binnen de kaders van het programma masterplan buitensport. De aanvraag betreft een annuïtaire lening van € 600.000 met een looptijd van 40 jaar en een vaste rente van indicatief 2,1% voor de volledige looptijd. De bank vraagt dat de gemeente voor het volledige bedrag garant staat. De Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) staat dan ten opzichte van de gemeente garant voor hun maximumbedrag van € 250.000 lineair aflopend in 15 jaar. De totale investering in de nieuwbouw bedraagt afgerond € 1.200.000 incl. btw, waarvan € 600.000 met subsidies wordt gefinancierd.

Ter onderbouwing van de totale financiering is door Saestum in samenwerking met de daartoe ter zake kundige partij Stichting Maatschappelijk Financierieren een financiële businesscase opgesteld. Onderhavige aanvraag past niet binnen het gemeentelijk garantiebeleid, gesprekken over nieuw beleid zijn momenteel gaande. Totdat een nieuw beleidskader vastgesteld is, zal deze afweging uiteindelijk door de Raad per aanvraag plaatsvinden. Voorstel is de onderhavige aanvraag te honoreren omdat de verhouding maatschappelijk rendement versus financieel risico positief uitlaat.

#### Besluit Raad 19 april 2022:

Conform unaniem besloten.

## Basis

### Inleiding

#### **Masterplan buitensportaccommodaties**

Onze sport- en beweegvisie was en is nadrukkelijk verbonden aan doelstellingen op de gebieden van onder meer gezondheid, welzijn, Wmo, jeugd- en jongeren, minima en onderwijs. De uitvoering van de sportvisie bewijst dit met de vele activiteiten in de praktijk. Onze buitensportaccommodaties vormen hiervoor een noodzakelijk instrument om dit in de praktijk vorm te geven. Wekelijks maken duizenden Zeistenaren gebruik van de verschillende sportparken die Zeist rijk is. Dat willen we graag zo houden, liefst zelfs verbeteren, zeker daar waar mogelijk.

In 2017 is het masterplan buitensport vastgesteld waarin de locatie Noordweg een grote rol speelde. In afwachting van de uitbreiding en totale revitalisering van het sportpark in combinatie met de samenwerking/fusie met SV Zeist heeft Saestum de afgelopen jaren behoudend geïnvesteerd in haar bestaande accommodatie. Dit vanuit de gedachte dat er na verwerving van de grond aan de Noordweg een nieuw sportpark zou ontstaan met nieuwe velden en club-kleedaccommodatie, maar ook dat er een nieuwe club zou gaan ontstaan die zich ten aanzien van beleid en ambities nog moest gaan vormen. Deze plannen zijn sinds 2020 gewijzigd door een bijstelling van het masterplan buitensport, zoals besloten door de gemeenteraad. Nu deze ontwikkeling van de baan is, heeft Saestum zich weer gericht op haar eigen toekomst op sportpark Noordweg. In de ontwikkeling van het sportpark worden feitelijk alle onderdelen aangepakt: velden, parkeerplaats, verlichting én clubhuis: om de veldconfiguratie te optimaliseren dient er iets geschoven te worden met de bestaande velden, waardoor één van deze velden deels in de huidige kantine zal komen te liggen, precies in een deel dat zeer gedateerd en ook bouwkundig afgeschreven is. Onderdeel van het plan is dan ook dit deel geheel opnieuw op te trekken. Het andere deel dat blijft staan wordt gerenoveerd. Deze ingreep is minimaal noodzakelijk om de accommodatie weer toekomstbestendig te maken en de ambities van de club te kunnen realiseren. Samen met een architect zijn in een eerder stadium echter ook andere scenario's uitgewerkt, die ook een volledige nieuwbouw op de huidige locatie dan wel nieuwbouw elders op het terrein besloegen. Aangezien de kantines in Zeist conform beleid voor rekening van de vereniging zijn (waarbij de gemeente zich inspant met haar borg- en garantstellingsbeleid), heeft de club deze scenario's uiteindelijk als te optimistisch en niet haalbaar bestempeld. De gemeente levert in het geheel maar een beperkte directe bijdrage in de vorm van een subsidie: de delen van de kleedkamers die gerenoveerd gaan worden. Een garantstelling voor het overige deel is voor de club noodzakelijk / essentieel. Maar dus ook voor het andere deel van de ontwikkeling.

#### **SV Saestum**

Direct na het raadsbesluit tot bijstelling (eind 2020) is de vereniging daarom gestart met het vormgeven van een toekomstvisie voor de bijna 100-jarige club:

*“Saestum ziet voor zichzelf in Zeist(-West) een maatschappelijke functie, waar alle culturen van de maatschappij samen (kunnen) komen en een open en transparante sfeer heerst. Het complex aan de Noordweg moet in de toekomst toegankelijk zijn voor buurtbewoners, scholen en maatschappelijke instellingen. De voorzieningen die hiervoor nodig zijn, dienen ook aanwezig te zijn zodat hier in samenspraak met Saestum gebruik van gemaakt kan worden. Dit gaat om de sportfaciliteiten (denk aan sportdagen van scholen), maar ook voor het clubhuis (denk aan kaart- en bingoavonden voor ouderen). De jeugd in de omgeving moet op de pupillenvelden in alle vrijheid naar hartenlust kunnen spelen en voetballen. Daarnaast is het de nadrukkelijke ambitie van Saestum om de huidige BSO-functie (naschoolse opvang) te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Ook andere maatschappelijke instellingen zoals Sportief Zeist, Bartimeus, Altrecht en MeanderOmnium moeten op het complex terecht kunnen. Voor bedrijven in de omgeving moet het mogelijk zijn om het complex te gebruiken voor workshops, vergaderingen en teambuilding dagen. Ook hier moet het clubhuis op zijn ingericht. Bedrijven als de PGGM, de Rabobank, Triodos bank en vele andere die zich binnen een straal van 2 a 3 kilometer bevinden, moeten de mogelijkheden zien en hebben om het sportcomplex te gebruiken. Tot slot moeten er ook mogelijkheden zijn om medische voorzieningen als een fysiotherapiepraktijk een plek te geven waarbij de mogelijkheden van een sportcomplex optimaal benut kunnen worden. Saestum heeft daarin de ambitie uitgesproken om een actieve verbindende rol te spelen voor de (nabije) omgeving.”* (dit betreft een samenvatting uit de brede visie van Saestum)

De vereniging speelt een belangrijke rol in Zeist West. Saestum is een club met maatschappelijke betekenis. Bovenstaande visie heeft ten grondslag gelegen aan een serie gesprekken die de vereniging sinds het niet doorgaan van de uitbreiding van het sportcomplex heeft gehad met allerhande (maatschappelijke) partners en met de gemeente. In gezamenlijkheid is gekeken welke wensen er ten aanzien van de toekomst van het sportpark bestonden. Bij de uitbreiding van de Noordweg zouden namelijk een aantal knelpunten worden opgelost, maar nu deze uitbreiding niet door kan gaan moest worden gekeken op welke wijze de knelpunten dan alsnog opgelost kunnen worden. Daarnaast is ook nadrukkelijk gekeken naar de sportieve en maatschappelijke ambities van Saestum richting de toekomst. De insteek van het Masterplan was immers om te komen tot stabiele en duurzame sportverenigingen voor Zeist. Een en ander heeft geleid tot een nieuw plan op dit onderdeel, wat dus door de gemeenteraad is bekrachtigd eind 2020. Het nieuwe clubhuis van Saestum maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling van sportpark Noordweg. Het is essentieel dat het verouderde clubhuis wordt vernieuwd!

### ***Aanvraag tot garantstelling***

De Sportvereniging Saestum en de Stichting Accommodatie Saestum Zeist West hebben bij de Stichting Waarborgfonds voor de Sport (SWS) en de gemeente Zeist garantstelling gevraagd voor een bij de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) aan te gane lening. De lening is bestemd voor de verbouw/ nieuwbouw van het clubhuis. Het betreft een annuïtaire lening van € 600.000 met een looptijd van 40 jaar en een vaste rente van indicatief 2,1% voor de volledige looptijd. De bank vraagt dat de gemeente voor het volledige bedrag garant staat. De Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) staat dan ten opzichte van de gemeente garant voor hun maximumbedrag van € 250.000 lineair aflopend in 15 jaar.

De totale investering in de nieuwbouw inclusief inventaris bedraagt afgerond € 1.200.000 incl. btw, waarvan € 600.000 wordt gefinancierd uit ontvangsten van subsidies en eigen inbreng. Ter onderbouwing van de totale financiering is door Saestum in samenwerking met de Stichting Maatschappelijk Financiering (MF) een financiële businesscase opgesteld. Stichting MF is een organisatie die gespecialiseerd is in het opzetten van financieringsconstructies en het begeleiden van instellingen in de maatschappelijke sector.

De eigendomsstructuur is dat de sportvereniging eigenaar is van de opstallen (clubhuis en kleedkamers). De grond is eigendom van de gemeente en hierop is een recht van opstal gevestigd waardoor de vereniging eigenaar van de opstal is. De vereniging is huurder van de velden. Deze beleidslijn is ook verankerd binnen ons gemeentelijk sportbeleid. Bijzonderheid op sportpark Noordweg is dat het complex gelegen is binnen grondgebied van de gemeente De Bilt, zodat bij deze gemeente ook de vereiste vergunningen moeten worden aangevraagd. Met deze situatie is natuurlijk al wel jarenlange ervaring opgebouwd.

Saestum gaat uit van de ontvangst van een BOSA-subsidie van € 300.000 en een (eerder door de gemeenteraad vastgestelde) gemeentelijke bijdrage (voor de kleed- en wasaccommodatie) van € 150.000. De eigen inbreng bedraagt vervolgens nog eens € 150.000. Daarmee is 50% van de investering gedekt. Op basis van een juridische analyse concludeert MF dat het verlenen van een gemeentegarantie ten behoeve van de financiering van de activiteiten van de sportvereniging voldoet aan de wetgeving Markt en Overheid en Staatssteun. Hierin zijn geen risico's te onderkennen.

Er is voor de investering door MF ook een risico-analyse opgesteld, waarin als grootste risico's (risicoscore: matig) worden aangemerkt de inkomstenafhankelijkheid (onder andere de kantine-inkomsten en de verwachte ledengroei) en eventuele calamiteiten (bijv. Covid). De financiële positie van de vereniging is volgens MF voldoende om de lasten van de investering te dragen. Daarbij kiezen ze voor een annuïtaire lening i.p.v. lineaire lening (wat onze voorkeur heeft) om de businesscase 'financieel rond' te krijgen. Dit heeft tot gevolg dat het risicoprofiel van de gemeente de eerste vijftien jaar hoger wordt dan bij een lineaire lening (zie risico's).

### ***Gemeentelijk beleidskader inzake garantstellingen***

Voor de toetsing van aanvragen om gemeentegarantie is een beleidskader vastgesteld. Het beleidskader voor dergelijke garanties is in december 2013 geactualiseerd. In de nota Garant- en borgstellingen (14RV0005) is toen geconstateerd dat het risicoprofiel van sportverenigingen in het algemeen hoog genoemd kan worden. Om grip te krijgen op de verleende borgstellingen is aanbevolen:

- geen directe (volledige) borgstellingen meer verlenen zonder waarborgfonds;
- gedegen financieel onderzoek naar het risicoprofiel;
- geen borgstelling als uitkomst financieel onderzoek matig of onvoldoende is;
- koppeling met sportbeleid, dat wil zeggen past de nieuwe investering binnen het gemeentelijk sportbeleid;

Inmiddels is dit beleid niet altijd meer passend door nieuwe behoeften van diverse sportverenigingen. De vraag voor garantstelling overstijgt in sommige gevallen de norm van het vastgestelde beleid en dat van SWS (maximaal 50% met een maximum van € 250.000 met een looptijd van 15 jaar). Dat wil zeggen dat maximaal een lening van € 500.000 met lineaire aflossing en een looptijd van maximaal 15 jaar voor gemeentegarantie in aanmerking komt. De praktijk wijst echter uit dat dit lastig is voor sommige verenigingen en zonder een garantstelling is het niet mogelijk om tegen een gunstig rentetarief een lening aan te gaan. Hierdoor komen twee belangen van de gemeente onder druk te staan; het beoogde maatschappelijk effect versus het risico dat de gemeente bereid is te lopen.

Totdat een nieuw beleidskader vastgesteld is, zal deze afweging individueel per aanvraag moeten plaatsvinden. Daarbij vormt de toetsing door SWS het voorportaal. In principe beoordelen zij daarbij de gehele som van de financiering (en niet alleen de € 250.000 waar zij risico over lopen). Hierna wordt aanvullend onderzoek door de gemeente uitgevoerd.

Deze aanvraag voor garantstelling is input voor het nieuw te vormen beleidskader. De bij deze aanvraag uitgevoerde risicobeoordeling zal hier onderdeel van worden. Voorafgaand aan dit nieuwe garantiebeleid gaan we met de raad in gesprek over het onderwerp risicobereidheid. De uitkomsten hiervan worden betrokken bij het nieuw te vormen garantiebeleid.

### ***Toetsing door de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS)***

De SWS heeft het verzoek van Saestum positief beoordeeld. SWS constateert omtrent de SV Saestum dat de vermogenspositie goed is en dat de liquiditeitspositie eveneens als goed te kwalificeren valt. Het eigen vermogen van de stichting is eveneens goed en de liquiditeitspositie van de stichting is uitstekend. Inbreng van nieuwe financiering is goed mogelijk. Zij constateren wel dat de exploitatieresultaten de laatste jaren wisselend zijn geweest.

Op basis van deze constatering heeft de SWS voldoende vertrouwen in de Saestum om tot een positief besluit te komen.

De SWS heeft nu de borgstelling voor de € 250.000 toegekend, gedurende 15 jaar, jaarlijks aflopend met € 16.667 en onder de opschortende voorwaarden dat:

- de lening binnen een halfjaar na toekenning wordt afgesloten;
- de gemeente bereid is een passende borgstelling af te geven;
- een recht van eerste hypotheek ten gunste van SWS, eventueel gezamenlijk met de gemeente, wordt gevestigd;
- middels offertes wordt aangetoond dat de bedragen in het rapport niet worden overschreden;
- de BOSA-subsidie van € 300.000 definitief is toegekend;
- de ALV van Saestum de plannen en wijze van financieren goedkeurt;
- de benodigde vergunningen zijn verleend;
- de gemeentelijke subsidie van € 150.000 definitief is toegekend;
- een meerjarige overeenkomst wordt overlegd met een fysio, waarbij de huurinkomsten per jaar minstens € 12.700 bedragen;
- de Ned. Waterschapsbank een 40-jarige annuïtaire lening tegen maximaal 2,1% rente verstrekt.

Zodra aan deze voorwaarden voldaan is, zal tussen SWS en Saestum een overeenkomst getekend worden.

### ***Resultaten aanvullend gemeentelijk onderzoek***

#### ***Maatschappelijk belang***

Het maatschappelijk rendement van een eventueel af te geven garantstelling wordt gekwalificeerd als groot. Het belang van sport wordt breed onderkend binnen Zeist en de beoogde investering van SV Saestum in een nieuwe (en noodzakelijke) clubaccommodatie is volledig in lijn van eerdere besluiten rondom het masterplan buitensportaccommodaties. Sterker nog: deze investering is randvoorwaardelijk om te komen tot uitvoering van de andere onderdelen van sportpark Noordweg en de ontwikkeling van de club.

Om aan het maatschappelijk belang invulling te geven en de ontwikkeling daarvan te kunnen monitoren zullen een aantal prestatie-indicatoren (kpi's) worden geformuleerd en in de met Saestum af te sluiten overeenkomst worden opgenomen.

### *Risicoanalyse*

Onderzoek heeft zich dan ook met name toegespitst op de financieel technische kant voor de gemeente en het bijbehorende risicoprofiel. De af te geven garantstelling voor de gemeente is hoger dan die van SWS. Dit maakt dat wij als gemeente aanvullend onderzoek hebben gedaan naar de potentiële risico's. De risico's worden overwegend en al met al onder de streep als aanvaardbaar gekwalificeerd. Een volledig overzicht is opgenomen in bijlage 2 van dit voorstel. De twee belangrijkste (grootste) restructureringen uit de risicoanalyse zijn:

#### *1. Gemeente staat 100% garant richting de NWB-bank*

Bij ingebreke blijven van Saestum loopt de gemeente een direct risico van € 600.000. Dit risico loopt jaarlijks af met aanvankelijk ca. € 10.000. Dit aflossingsbedrag neemt geleidelijk toe door het annuïtaire karakter van de lening. Daar tegenover staat voor de gemeente de garantie van SWS van € 250.000. In het eerste jaar is het netto garantiebedrag dus € 350.000. De garantie van SWS loopt echter in 15 jaar met jaarlijks € 16.667 af. Daardoor daalt de SWS-garantie sneller dan het totale lening en neemt het netto garantiebedrag voor de gemeente in de eerste 15 jaar toe tot € 430.000 in 2037, daarna gaat het netto garantiebedrag voor de gemeente ook dalen. In 2043 bedraagt de netto garantie weer ongeveer € 350.000. In 2062 is de lening volledig afgelost. Ter relativering van dit punt kan worden gesteld dat de financiële impact (op de gemeente) in een eigendom en verhuur constructie feitelijk altijd groter is, aangezien daar de kosten voor de accommodatie op voorhand al worden gemaakt. Ook past dit in de met de raad afgesproken rolverdeling tussen gemeente en vereniging.

#### *2. Saestum kiest voor een annuïtaire lening in plaats van een lineaire*

De redenen voor deze keuze zijn een voorspelbare en constante financieringslast en het niet in gevaar brengen van de liquiditeitspositie in de eerste jaren. Dit is goed voor de club; in de latere jaren kan Saestum profiteren van hogere contributie- en kantine-inkomsten. Daardoor wordt in de eerste 20 jaar wel een hoger risico bij de gemeente neergelegd.

### **Aanbevolen voorwaarden**

Gelet op de risico's die uit voornoemd onderzoek (zie bijlage 2) naar voren komen, is het van belang dat *vóóraf* zoveel mogelijk van deze risico's worden beperkt door het stellen van voorwaarden. Omdat de bank geen garantie onder voorwaarden accepteert, is het van belang dat aan de aanbevolen voorwaarden door Saestum wordt voldaan, voordat de garantie wordt afgegeven.

1. Op dit moment heeft de vereniging nog een lopende Rabolening op haar clubhuis (t.w.v. € 10.000). Aanvrager zal de lopende Rabolening vervroegd zal aflossen en het recht van eerste hypotheek verstrekken aan de gemeente en SWS;
2. Het risico op niet verstrekken van een omgevingsvergunning voor de bouw ligt bij de aanvrager. Indien er géén vergunning komt, vervalt het planvoorstel en daarmee de bijbehorende garantstelling;
3. Aanvrager zal ten laste van de gemeente Zeist een nieuw recht van opstal vestigen op de grond onder de nieuwbouw met een looptijd tot tenminste 2062. Het huidige recht van opstal loopt nu namelijk niet synchroon met de aanvraag van de lening/garantstelling;
4. Aanvrager zal met expert ramingen en offertes aantonen, dat de maximale bouwsom van € 1,2 miljoen en het maximaal te lenen bedrag van € 0,6 miljoen niet wordt overschreden.
5. Aanvrager zal een besluit overleggen van de Algemene Ledenvergadering inzake de instemming met de voorgenomen investering;
6. Aanvrager zal aantonen dat de aangevraagde BOSA-subsidie ad. € 300.000 en de gevraagde bijdrage van € 150.000 van de gemeente definitief zijn toegekend;
7. Aanvrager zal een meerjarige overeenkomst overleggen met een fysio, waarbij de huurinkomsten per jaar minstens € 12.700 bedragen;
8. Aanvrager en de betrokken accommodatiestichting sluiten een overeenkomst met de gemeente, waarin onder meer wordt opgenomen dat de accommodatiestichting door de gemeente kan worden aangesproken in het geval dat de vereniging niet aan haar verplichtingen voldoet.

Een aantal voorwaarden waarvan het belang is dat hieraan *gedurende* de looptijd van de garantie wordt voldaan, zal worden opgenomen in de voornoemde met aanvrager en de betrokken stichting af te sluiten overeenkomst:

1. Aanvrager voldoet aan de vooraf geformuleerde eisen voor wat betreft het te bereiken maatschappelijk rendement. Hierover zal de aanvrager jaarlijks rapporteren.

2. Aanvrager voert het project uit conform het plan waarvoor de Gemeente sporttechnische goedkeuring heeft verleend. Een eventuele wijziging in de planopzet moet ter voorafgaande goedkeuring worden voorgelegd aan, en schriftelijk akkoord bevonden zijn door de Gemeente;
3. Aanvrager geeft op verzoek van de Gemeente inzage in de voortgang en de financiële situatie van het project en over het tijdstip van oplevering ervan;
4. Aanvrager verzekert het project, voor zover mogelijk en zinvol, een en ander ter beoordeling van de Gemeente tegen nieuwbouwwaarde voor brand-, water-, storm;
5. Aanvrager en de betrokken stichting rapporteren jaarlijks binnen drie maanden na afsluiting van het boekjaar aan de Gemeente omtrent het beheer en de financiële situatie betreffende het project en indien de Gemeente dit noodzakelijk acht, kan zij acties (dwingend) voorschrijven om te komen tot verandering c.q. verbetering van de exploitatie;
6. Aanvrager stelt de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte indien zij dreigt aan haar verplichtingen jegens de Bank uit hoofde van de te sluiten kredietovereenkomst of jegens de Gemeente uit hoofde van de onderhavige overeenkomst niet, niet geheel of niet tijdig te kunnen voldoen;
7. Aanvrager kan zonder toestemming van de gemeente niet:
  - a. Het gebruik en de structuur van beheer en exploitatie van het project wijzigen;
  - b. (Een deel van) het beheer of exploitatie of eigendom overdragen;
  - c. De eigen rechtsvorm veranderen;
  - d. Het project voor andere doeleinden gebruiken dan als clubgebouw en voor de nu bekende verhuur;
  - e. Haar eigendommen bezwaren, verhuren of vervreemden;
  - f. Nieuwe financieringen aangaan.

Aanvullend onderzoek door de gemeente zelf vraagt om voornoemde voorwaarden. Met deze gestelde voorwaarden *vóóraf* alsmede voorwaarden *gedurende* de looptijd van de garantie, worden de restrisico's als aanvaardbaar gekwalificeerd.

## Argumenten

Zie hieronder

## Toelichtingen

<b>x</b>	Financiën	<b>x</b>	Juridisch	<b>x</b>	Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

## Verdere proces

## VERDIEPING

### Inleiding

## ARGUMENTATIE

### *Het belang van sport*

Het belang van sport in onze maatschappij is in de afgelopen jaren Covid 19 eigenlijk alleen maar duidelijker geworden. Onze sportverenigingen dragen bij aan 'een goed leven in Zeist' blijkt uit de vele verhalen die wij sinds de versoepelingen horen. Ook de IAC ziet het belang van sport en wil graag dat we verder investeren in de mogelijkheden hiertoe. Een mooie aanmoediging!

### *In lijn van eerder genomen gemeentelijke besluiten en beleidskeuzes*

In 2017 is het masterplan buitensport vastgesteld en eind 2020 is dit masterplan bijgesteld, meer specifiek ten aanzien van de locatie Noordweg (Saestum). Onderdeel van deze totaalontwikkeling is de upgrade van de clubaccommodatie.

Onze vigerende buitensportaccommodatiebeleid gaat uit van het zelf investeren door de clubs in accommodaties, maar wel waar het kan met gemeentelijke garantstellingen om dit mogelijk te maken. Dit buitensportaccommodatiebeleid is het resultaat van een brede dialoog onder meer over dit thema. De verwachting is dat de combinatie maatschappelijk rendement – financieel risico gunstiger is (méér geld in de sport) dan een situatie van volledig bij de club enerzijds of volledig bij de gemeente anderzijds.

Er zijn in deze situatie geen alternatieven, waarbij de club zelf de verantwoordelijkheid en regie in handen houdt. Vanuit vastgoedoogpunt zijn alternatieven voor de realisatie van accommodaties om zelf te investeren, langjarig af te schrijven en er een huur- of andere constructie van te maken. Naast de investering die moet worden gedaan blijft de gemeente dan nog veel directer risicodragend voor een periode die tevens langer kan zijn dan bij de garantstelling. Ook hiervoor is nadrukkelijk niet gekozen in buitensportaccommodatiebeleid. Sportverenigingen zijn primair verantwoordelijk voor hun eigen clubhuis.

#### *De accommodatie van Saestum is aan vervanging toe*

De clubaccommodatie van Saestum is technisch en bouwkundig afgeschreven. Ten behoeve van de ontwikkeling van de vereniging en de realisatie van haar maatschappelijke doelstellingen is bovendien een nieuwe accommodatie nodig. Tot slot moet een deel van de accommodatie ook “wijken” voor de noodzakelijke uitbreiding van de velden.

#### *Gedegen vooronderzoek door Saestum*

Het huidige pand is meerdere malen door bouwkundigen beoordeeld, verschillende architecten hebben geschetst en er heeft een aantal verschillende kostencalculatoren aan gerekend. Op dit moment heeft de club het gerenommeerde ingenieursbureau Sweco in de arm genomen. In de laatste kostenramingen is niet alleen uitgegaan van het huidige prijspeil maar is ook ruimte genomen voor de grilligheid die de huidige bouwwereld kenmerkt.

#### *Robuustheid en maatschappelijke betekenis SV Saestum*

Saestum heeft een echte maatschappelijke betekenis en speelt een belangrijke rol in Zeist West. Vóór de corona pandemie is er door Saestum een beleidsplan opgesteld. Dit beleidsplan heeft als basis “Ledengroei”. De doelstellingen inclusief maatschappelijke visie zijn hiervan afgeleid en worden (met wat corona vertraging) momenteel ook gerealiseerd. Ook de (bestuurlijke) organisatie is hierop afgestemd met onder andere de recente toevoeging van een bestuurslid “Ledengroei en maatschappelijke ontwikkeling”.

#### *Positieve toets door st. Maatschappelijk Financieren alsook het Waarborgfonds SWS. Ook aanvullend eigen onderzoek uitgevoerd*

De SWS heeft het verzoek van Saestum als positief beoordeeld. Eerder had Stichting Maatschappelijk Financieren dit ook al gedaan. SWS constateert omtrent de SV Saestum dat de vermogenspositie goed is en dat de liquiditeitspositie eveneens als goed te kwalificeren valt. Het eigen vermogen van de stichting is eveneens goed en de liquiditeitspositie van de stichting is uitstekend. Inbreng van nieuwe financiering is goed mogelijk. Zij constateren wel dat de exploitatieresultaten de laatste jaren wisselend zijn geweest. Op basis van deze constatering heeft de SWS voldoende vertrouwen in de Saestum om tot een positief besluit te komen.

Aanvullend onderzoek door de gemeente zelf concludeert dat de restrisico's als aanvaardbaar kunnen worden gekwalificeerd.

#### *Recht van eerste hypotheek als zekerheid voor deze garantie*

Saestum geeft aan dat het recht van eerste hypotheek gevestigd kan worden op het clubhuis (gezamenlijk met SWS). Op dit moment is echter nog wel sprake van een hypothecaire lening van de Rabobank met een schuldrestant van € 10.000 per 1-11-2021. Deze lening loopt tot 1-6-2023. De planning van Saestum is deze lening vervroegd af te lossen, zodat het recht van eerste hypotheek van de Rabobank kan worden doorgehaald.

## TOELICHTING

### Financiën

De garantstelling heeft geen directe financiële consequenties. Wel indirecte, omdat het totaal van de garantstellingen wordt meegenomen in het totaal van de risico's via de paragraaf Weerstandsvermogen.

Daarnaast vraagt de jaarlijkse toets en monitoring personele inzet (zie risico's).

### Juridisch

De grond onder/van het sportpark aan de Noordweg is eigendom van de gemeente Zeist. Het sportpark valt echter onder jurisdictie van de gemeente De Bilt; het is Bilts grondgebied. Het risico op niet verstrekken van een vergunning door de gemeente De Bilt ligt bij SV Saestum. Indien er geen vergunning komt, vervalt dit planvoorstel en daarmee de bijbehorende garantstelling.

### Risico's

#### *Gemeente staat 100% garant richting de Nederlandse Waterschapsbank*

Bij ingebreke blijven van haar betalingsverplichtingen (om wat voor reden dan ook) door SV Saestum loopt de gemeente een direct (maar annuïtair aflopend) risico van € 600.000. De mede-garantstelling van de SWS zorgt in dit geval wel voor een extra dekking van € 250.000 lineair aflopend voor de eerste 15 jaren bij de gemeente.

Daardoor daalt de SWS-garantie sneller dan het totale lening en neemt het netto garantiebedrag voor de gemeente in de eerste 15 jaar toe tot € 430.000 in 2037, daarna gaat het netto garantiebedrag voor de gemeente ook dalen. In 2043 bedraagt de netto garantie weer ongeveer € 350.000. In 2062 is de lening volledig afgelost. Wel heeft de gemeente (evenals de SWS) het recht van hypotheek als mogelijkheid van verhaal, in het geval de gemeente wordt aangesproken.

#### *Er bestaat onzekerheid over de financiële beoordeling van Saestum*

We constateren dat Saestum ruim 50% van de investering extern moet financieren. Dit legt een forse druk op de toekomstige exploitatie. Daarbij komt dat een aantal inkomsten op langere termijn niet geheel zeker zijn. Zo vormt ook de verwachte groei van het ledenaantal en van de contributieinkomsten in de komende jaren een onzekere factor. Deze groei is gebaseerd op het huidige beleidsplan, dat wel dateert van "voor Corona". De vraag is of de Corona-periode langdurige of structurele effecten heeft.

Een belangrijke inkomst is verder het meerjarig lopende contract met BSO Kind&Co die ruimte huurt voor kinderopvang. Dit contract loopt nog 4 jaar. Er is overigens geen indicatie dat het contract na afloop niet met wederom 5 jaar wordt verlengd.

Ook is sprake van verhuur aan een externe fysio. De verwachting is dat voor 1 maart 2022 met deze partij een Letter of Intend kan worden getekend. Overigens voeren we als gemeente steeds meer een stimulerend beleid op medegebruik van maatschappelijk vastgoed. Multifunctioneel gebruik kan zorgen voor een beter financieel resultaat.

Belangrijk is daarnaast dat er zoveel mogelijk zekerheid is over de subsidie-inkomsten van Saestum. Daarbij gaat het om een zogenaamde BOSA-subsidie van circa 25%. Een gespecialiseerde partij vraagt dit voor Saestum aan. De verwachting van deze partij is dat de kans op een dergelijke subsidie groter is dan 95%.

#### *Structurele gemeentelijke inzet op beoordeling*

De financiële stukken van de vereniging en de stichting zullen gedurende de eerste 15 jaar jaarlijks worden beoordeeld door de SWS. Vanwege het hogere risico bij deze lening is ook een jaarlijkse toets door de gemeente naar de ontwikkeling van de financiële "kracht" van Saestum noodzakelijk. Na de eerste 15 jaar zal de gemeente deze beoordeling uiteindelijk alleen moeten uitvoeren. Dat betekent dat er vanuit de gemeentelijke organisatie extra inzet van mensen en middelen wordt gevraagd. Onderzocht kan worden of deze taak kan worden uitbesteed (bijvoorbeeld aan SWS).

#### *Precedentwerking*

Momenteel wordt gewerkt aan nieuw garantstellingsbeleid. Totdat een nieuw beleidskader vastgesteld is, zal de afweging per aanvraag op casusniveau moeten plaatsvinden. Er wordt dus steeds maatwerk gevraagd. Het risico bij maatwerk is precedentwerking. Als gezegd speelt dit onderwerp en de



mogelijke behoefte aan een garantstelling op een lening momenteel bij meer sportverenigingen en de verwachting is ook dat er de komende jaren meer aanvragen zullen komen op dit vlak.

## **VERDERE PROCES**

### **Planning en uitvoering**

Belangrijk is dat er een spoedig besluit komt op deze aanvraag. Saestum staat in de startblokken om deze ontwikkeling uit te gaan voeren, een ontwikkeling die een directe relatie heeft met de ontwikkeling van de rest van het sportpark. Een gemeentelijke garantstelling is voor de club essentieel ten behoeve van het verkrijgen van een geldlening die op zijn beurt nodig is om de onderhavige ontwikkeling te starten en in de zomer van 2023 af te kunnen ronden. Een vertraging betekent in dit geval meteen één sportseizoen later qua oplevering en ingebruikname.

### **Evaluatie**

## **BIJLAGE**

Beoordeling aanvraag garantstelling sport

# RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 20RV020#

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van

;

## BESLUIT:

SportVereniging Saestum en de Stichting Accommodatie Saestum Zeist West garantstelling te verlenen ter hoogte van € 600.000 voor de bij de Nederlandse Waterschapsbank aan te gane annuïtaire lening(en), waarbij de Stichting Waarborgfonds Sport voor € 250.000 lineair aflopend sub-garant staat richting gemeente en waarbij opschortende voorwaarden worden gehanteerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 april 2022

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter