

RAADSVOORSTEL

Garantstelling, lening en investeringsbijdrage SV Saestum



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Wethouder Welting	Ontvangst griffie	02 november 2023
Opsteller	Jeroen Rieswijk	Ronde Tafel	23 november 2023
Zaak/stuknummer	23RV076/256280	Debat	N.v.t.
Besluit college	31 oktober 2023	Raadsvergadering	12 december 2023

Onderwerp

Garantstelling, lening en investeringsbijdrage SV Saestum

Doel van het voorstel

Bijdragen aan de vernieuwbouw en verduurzaming van het clubhuis van SV Saestum en daarmee uitvoering van het Masterplan Buitensport te borgen.

Voorgesteld besluit

1. Garant te staan voor een door SV Saestum af te sluiten lening van € 600.000, waarvan € 250.000 onder sub-garantie van SWS;
2. Een renteloze lening aan SV Saestum te verstrekken van € 250.000 ter financiering van een Energie Opslag Systeem (EOS);
3. Een investeringsbijdrage voor de vernieuwbouw van het clubhuis te verstrekken van € 193.000 en deze te dekken door een onttrekking uit de Reserve Integrale Ontwikkeling Zeist.

Besluit Raad 12 december 2023:

Conform unaniem (met 30 stemmen voor) besloten

Inhoud (korte samenvatting)

SV Saestum heeft al langer plannen om haar clubgebouw te vernieuwen en te verduurzamen. Deze plannen hangen samen met verplaatsing van velden in het kader van het Masterplan Buitensport. Om de vernieuwbouw en verduurzaming van het clubgebouw mogelijk te maken is in 2022 door de gemeente een garantstelling afgegeven voor de financiering. Door onder meer hogere bouwpreizen en energielasten en de gestegen rente heeft de vereniging de plannen noodzakelijkerwijs moeten aanpassen. Om de hernieuwde plannen te kunnen realiseren vraagt Saestum de gemeente om de reeds afgegeven garantie voor de financiering te bevestigen en een bijdrage te doen in de investering. Daarnaast wordt gevraagd om, ter realisatie van duurzaamheidsmaatregelen, een renteloze lening te verstrekken in de vorm van een revolverend fonds. Zonder deze inbreng van de gemeente zijn de plannen niet haalbaar.

VERDIEPING

Inleiding (met aanleiding en historie; voorafgaande raadsbesluiten met link)

SV Saestum is van plan om haar clubgebouw te vernieuwen en te verduurzamen. Op 19 april 2022 heeft de gemeenteraad besloten hiervoor een garantstelling te verlenen van € 600.000. Twee gerenommeerde instanties, de Stichting Maatschappelijk Financier en de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS), hebben destijds de door de vereniging ingediende business case positief beoordeeld.

Door diverse macro-economische ontwikkelingen is de context in het afgelopen jaar snel gewijzigd. Met name de hogere bouwprijzen, maar ook hogere energielasten en gestegen rente hebben geresulteerd in gewijzigde uitgangspunten voor de business case. Zo is bijvoorbeeld de investering noodzakelijkerwijs verhoogd van € 1,2 naar € 1,7 miljoen. Als gevolg hiervan heeft SWS haar eerdere toekenning, eind december 2022, geseponneerd en was Saestum niet meer in staat om aan de gestelde voorwaarden van de gemeente te voldoen.

Vanaf het moment van seponering heeft de vereniging gezocht naar mogelijkheden om de business case weer 'levensvatbaar' te maken. Wij hebben de vereniging bijgestaan, zonder de feitelijke ontwikkeling over te nemen. Daarbij hebben we aangegeven mee te willen denken (onder voorbehoud) met oplossingsmogelijkheden in drie sporen, zijnde: garantstelling, renteloze lening en een investeringsbijdrage.

Inmiddels heeft de vereniging een actueel en reëel beeld van de financiële situatie opgesteld. Dit beeld biedt uiteindelijk voldoende aanknopingspunten en is door Saestum besproken met SWS en de gemeente. Het beeld, en daarmee dit voorstel, is als volgt opgebouwd:

1. Garant te staan voor een door SV Saestum af te sluiten lening van € 600.000, waarvan € 250.000 onder sub-garantie van SWS;
2. Een renteloze lening aan SV Saestum te verstrekken van € 250.000 ter financiering van een Energie Opslag Systeem (EOS).
3. Een investeringsbijdrage voor de vernieuwbouw van het clubhuis te verstrekken van € 193.000 en deze te dekken door een onttrekking uit de Reserve Integrale Ontwikkeling Zeist.

Voorliggend raadsvoorstel steunt in grote mate op het raadsvoorstel uit 2022 (zie bijlage 1 en/of [link](#)). Omwille van de leesbaarheid is in dit voorstel zoveel mogelijk ingegaan op nieuwe feiten en omstandigheden van deze casus.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

Argumenten per beslispunt:

1. *De raad heeft in 2022 ingestemd met een garantstelling van gelijke hoogte en voorwaarden*
Hoewel de situatie inmiddels op een aantal gebieden is gewijzigd, bestaat er nog steeds behoefte aan een garantstelling voor een 40-jarige annuïtaire lening van € 600.000. Met zo'n garantstelling heeft de raad in 2022 al ingestemd. Omdat de opschortende voorwaarden uit 2022 inmiddels zijn verlopen, is nu een nieuw raadsbesluit nodig. Voor het totaalbedrag staat SWS nog steeds sub-garant voor een bedrag van € 250.000 (lineair aflopend in 15 jaar).

2. *Met een renteloze lening schaft Saestum een EOS aan om zodoende verder te verduurzamen*
Door het verstrekken van een renteloze lening van € 250.000 wordt Saestum in staat gesteld om een Energie Opslag Systeem (EOS) aan te schaffen. Deze aanschaf leidt ertoe dat additioneel kan worden bespaard op de energiekosten en is een goede stap naar een energieneutraal clubgebouw. Opgewekte energie kan zo worden opgeslagen voor later gebruik, bijvoorbeeld 's avonds voor de lichtinstallaties. Deze aanpak sluit aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist. Met (een deel van) deze besparing wordt de renteloze lening afgelost (in uiterlijk 20 jaar). Deze werkwijze heeft het karakter van een revolverend fonds omdat de aflossing die van Saestum wordt ontvangen, weer kan worden ingezet voor het helpen verduurzamen van andere sportverenigingen of maatschappelijke organisaties. Omdat er nog geen gemeentelijk beleid is ten aanzien van het gebruik van een

revolverend fonds voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed kiezen we, in dit specifieke geval en vanwege de ontstane noodzaak, voor deze maatwerkoplossing. Daarmee wordt een maatschappelijk belang gediend.

Het gemeentelijk beleid omtrent een revolverend fonds wordt vóór 31 december 2023 nader uitgewerkt en daarna ter besluitvorming voorgelegd aan raad. Daarmee wordt voldaan aan de motie die op 29 juni 2023 door de raad is aangenomen.

3. *Investeringsbijdrage vanwege bijzondere omstandigheden*

Saestum heeft, vanaf het moment dat de vorige businesscase gereed was en de raad heeft ingestemd met de garantstelling, te maken gekregen met bijzondere omstandigheden waardoor het project vertraging heeft opgelopen. Dit betreft voornamelijk de fors hogere bouw- en energiekosten en de gestegen rente. Deze omstandigheden zijn de vereniging niet te verwijten. De bouwplannen waren immers al geïnitieerd vóór de explosieve stijging van de bouwkosten. Daar komt bij dat de bouwplannen aantoonbaar noodzakelijk zijn en sober worden uitgevoerd, hetgeen is gebleken uit opgevraagde second opinions. Daarnaast is de vereniging niet kapitaalkrchtig genoeg om zelf deze tegenslag financieel op te kunnen vangen. De ontstane situatie zorgt echter wel voor vertraging, en mogelijk zelfs annulering, van de verplaatsing/vernieuwing van de kunstgrasvelden die de gemeente heeft opgenomen in het Masterplan Buitensport. Dit is onwenselijk. Om de doelstellingen uit het Masterplan Buitensport toch te kunnen halen en Saestum te ondersteunen bij het opvangen van de bijzondere omstandigheden waarmee de vereniging, precies tijdens hun planvormings- en uitvoeringsfase, te maken heeft gekregen, wordt voorgesteld om eenmalig een investeringsbijdrage te verstrekken van € 193.000.

Kanttekeningen (algemeen):

Gemeente Zeist 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 de totale lening en neemt het netto garantiebedrag voor de gemeente in de eerste 15 jaar toe tot € 430.000 in 2039, daarna gaat het netto garantiebedrag voor de gemeente ook dalen. In 2045 bedraagt de netto garantie weer ongeveer € 350.000. In 2064 is de lening volledig afgelost.

Wel heeft de gemeente (evenals SWS) het recht van hypotheek als mogelijkheid van verhaal, in het geval de gemeente wordt aangesproken.

Precedentwerking

Momenteel wordt gewerkt aan nieuw garantstellingsbeleid en wordt beleid uitgewerkt met betrekking tot een revolverend fonds voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Totdat nieuwe beleidskaders zijn vastgesteld, zal de afweging per aanvraag op casusniveau moeten plaatsvinden. Er wordt dus steeds maatwerk gevraagd. Het risico bij maatwerk is precedentwerking. In de casus Saestum is er sprake van dusdanig bijzondere en eenmalige omstandigheden, zoals uitgebreid beschreven bij de argumenten, dat wordt ingeschat dat dit risico gering is.

Zoekrichting sluitend maken businesscase

Om te komen tot een definitief sluitende businesscase is in september 2023 met de vertegenwoordigers van het bestuur van Saestum afgesproken dat de vereniging een aanvullende obligatielening afsluit van € 35.000. In totaal komt de obligatielening die Saestum afsluit daarmee op € 100.000. Ook is afgesproken dat Saestum een totaalbedrag van € 100.000 aan giften, sponsoring en/of crowdfunding realiseert. Zodoende is cijfermatig uitgekomen op de gemeentelijke investeringsbijdrage van € 193.000. Deze (mondelinge) afspraken moeten nog worden geformaliseerd. Realisatie van deze taakstellende voorwaarden (door Saestum) is momenteel nog onder handen, maar hiermee zijn de wederzijdse inspanningen ons inziens wel in balans.

TOELICHTING

Financiële toelichting

1. *Garantstelling heeft geen directe consequenties*

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.

2. *Renteloze lening met karakter van een revolverend fonds*

De lening die wordt verstrekt ter financiering van een EOS bedraagt € 250.000. Er is geen rente verschuldigd en terugbetaling geschiedt in (maximaal) 20 jaar. Afspraken over het exacte schema van terugbetaling worden nog gemaakt en contractueel vastgelegd. Daarvoor geldt ook de hypothecaire zekerheid die ten aanzien van de garantstelling door Saestum wordt verleend.

Deze werkwijze heeft het karakter van een revolverend fonds omdat de aflossing die van Saestum wordt ontvangen, weer kan worden ingezet voor het helpen verduurzamen van andere sportverenigingen of maatschappelijke organisaties. Omdat er nog geen gemeentelijk beleid is ten aanzien van het gebruik van een revolverend fonds voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed kiezen we, in dit specifieke geval en vanwege de ontstane noodzaak, voor deze maatwerkoplossing. Het beleid voor het instellen van een revolverend fonds wordt momenteel uitgewerkt, waarbij het streven is om dit uiterlijk eind 2023 te behandelen in het college en daarna aan te bieden aan de raad.

De financiële effecten hiervan betreffen een balansmutatie en worden in de eerstvolgende technische begrotingswijziging verwerkt.

3. *Dekking gemeentelijke investeringsbijdrage uit Reserve Integrale Ontwikkeling Zeist (RIOZ)*

De gemeentelijke investeringsbijdrage van € 193.000 wordt ineens gedekt door een onttrekking uit de Reserve Integrale Ontwikkeling Zeist (RIOZ). De raad is hiervoor het bevoegde orgaan. De argumenten waarom dit uit het RIOZ wordt gedekt zijn: duurzame karakter van de investering, de toekomstbestendigheid van de vereniging en daarmee de maatschappelijke meerwaarde. Deze meerwaarde zit in de brede doelgroep van het ledenbestand, het belang van sport in het algemeen en het voortbestaan van de vereniging in het bijzonder. Een vereniging met een grote maatschappelijke waarde voor Zeist West. Daarvoor levert de gemeente een belangrijke (financiële) inspanning, maar dat geldt ook voor de vereniging zelf. Zo is, naar draagkracht, door de vereniging gezocht naar financiële oplossingsrichtingen in de vorm van een obligatielening en sponsoring/crowdfunding. Bovendien is actief gezocht naar versoberingsmogelijkheden van de bouwplannen en is op specifieke onderdelen een second-opinion gevraagd, die het geschetste beeld (en daarmee inperking van risico's) bevestigen.

De financiële effecten van de investeringsbijdrage en dekking worden in de eerstvolgende technische begrotingswijziging verwerkt.

Juridische aspecten

Er wordt recht van eerste hypotheek gevestigd ten gunste van de gemeente en SWS voor het geval de vereniging niet meer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen of ophoudt te bestaan.

Duurzame aspecten

Verduurzaming is een belangrijk onderdeel van en doelstelling achter de plannen van Saestum (zie 'argumenten').

Samenhang met andere projecten

Dit voorstel hangt nauw samen met realisatie van de doelstellingen uit het Masterplan Buitensport met betrekking tot het sportpark aan de Noordweg.

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, lening en investeringsbijdrage is voor de club essentieel om de onderhavige ontwikkeling te starten en in de zomer van 2024 af te kunnen ronden. Een vertraging betekent in dit geval direct één sportseizoen later qua oplevering en ingebruikname, maar wellicht ook zelfs afstel van de plannen.

Vanwege bovenstaande pleiten wij voor spoedige besluitvorming en verzoeken we de agendacommissie te sturen op behandeling in de raadsvergadering van (uiterlijk) 12 december 2023.

Communicatie

Er is geen specifieke communicatie van toepassing op dit voorstel.

Evaluatie

De ervaringen in deze (maatwerk)casus vormen input voor de aanstaande actualisatie van het garantstellingsbeleid en het opstellen van beleid voor een revolverend fonds voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

BIJLAGEN

Raadsvoorstel en -besluit Garantstelling lening SV Saestum (19 april 2022) – [link](#)

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV076

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023;

BESLUIT:

1. Garant te staan voor een door SV Saestum af te sluiten lening van € 600.000, waarvan € 250.000 onder sub-garantie van SWS.
2. Een renteloze lening aan SV Saestum te verstrekken van € 250.000 ter financiering van een Energie Opslag Systeem (EOS).
3. Een investeringsbijdrage voor de vernieuwbouw van het clubhuis te verstrekken van € 193.000 en deze te dekken door een onttrekking uit de Reserve Integrale Ontwikkeling Zeist.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2023.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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