

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Verlenen borgstelling Stichting Basketball Vastgoed Bemmell
Portefeuillehouder A. Slob
Zaaknummer collegevoorstel ZS-926198

Beslispunten

1. De aanvraag voor een borgstelling van Stichting Basketball Vastgoed Bemmell en vereniging Batouwe Basketball te kwalificeren als publieke taak;
2. Akkoord te gaan met een borgstelling aan Stichting Basketball Vastgoed Bemmell van maximaal € 3.562.000 met een looptijd van 25 jaar voor de aankoop van sportcomplex De Kooi te Bemmell;

Inleiding

De eigenaar van sportcomplex De Kooi in Bemmell is voornemens het sportcomplex te verkopen. Hiervoor was in eerste instantie een padel ondernemer in beeld, maar na ondertekening van een "vaststellingsovereenkomst" heeft Batouwe Basketball nu kans haar thuisbasis De Kooi te kopen. De vereniging Batouwe Basketball (hierna Batouwe) heeft voor de aankoop stichting Basketball Vastgoed Bemmell opgericht (hierna de Stichting) en een businessplan opgesteld (bijlage 5.24). De gemeente heeft van Batouwe en de Stichting een verzoek gekregen borgstelling te verlenen voor een lening van maximaal € 3.562.000 voor de duur van 25 jaar (bijlage 3). Dit verzoek is getoetst aan het Beleid garantstellingen en verstrekken leningen gemeente Lingewaard 2017 en voldoet aan alle voorwaarden van beleid (bijlage 1). Stichting Waarborgfonds Sport heeft de plannen ook beoordeeld en besloten een borgstelling af te geven (bijlage 5.27).

Voordat een borgstelling door uw college wordt verstrekt, zal altijd eerst aan uw raad worden voorgelegd of de aanvraag een publieke taak dient. Daarnaast wordt uw raad gevraagd of zij akkoord is met het voornemen om een borgstelling aan de stichting te verstrekken.

Beoogd effect

Behoud van sportcomplex De Kooi in Bemmell als sportaccommodatie voor inwoners en Lingewaardse sportverenigingen.

Argumenten

1.1. Uw raad moet de gelegenheid krijgen zich uit te spreken of deze aanvraag een publieke taak dient.
Uw college is volgens de gemeentewet bevoegd borgstelling te verlenen en leningen te verstrekken. Voordat een borgstelling of lening wordt verstrekt, zal altijd eerst aan uw raad de vraag worden voorgelegd of de aanvraag een publieke taak dient. Dit is een bevoegdheid van uw raad. Het college staat positief tegenover borgstelling, omdat de aankoop van De Kooi van belang is voor de breedtesport in onze gemeente.

1.2. Stichting Basketball Vastgoed Bemmell dient een publieke taak.
Batouwe Basketball is een grote vereniging. Zij bestaat komend jaar 50 jaar, heeft 350 leden met een sterke jeugd, een TOP team bestaande uit 30 kinderen met een beperking. Batouwe huurt jaarlijks 1.500 sporthaluren. De Kooi wordt ook door andere breedtesportverenigingen gebruikt, zoals tafeltennisvereniging TTV Essentia en judovereniging Judokwai met respectievelijk 50 en ruim 30 leden. Het aantal zaaluren dat de breedtesport gebruik maakt van De Kooi is ongeveer gelijk aan het gebruik van een gemiddelde sporthal in Nederland (Binnensportaccommodaties in Nederland, Mulier Instituut, december 2020). De inwoners van Lingewaard hebben dus baat bij aankoop van sportcomplex De Kooi door de Stichting.

1.3. De gemeente hoeft sportvastgoed niet in eigendom te hebben om beleidsimpact te realiseren
Het voorzien in binnensportaccommodatie voor sport- en bewegen door inwoners en verenigingen past binnen gemeentelijk accommodatie- en sportbeleid. Doorgaans is de gemeente zelf eigenaar van een sporthal. De Kooi is geen standaard sporthal, maar betekent veel voor de breedtesport. Het is begrijpelijk dat de gemeente De Kooi niet in eigendom heeft. Wij kunnen wel faciliteren door borgstelling aan de Stichting te verlenen. De Kooi speelt immers wél een cruciale rol in het verenigingsleven binnen de gemeente.

1.4. Dit is niet de eerste keer dat wij als gemeente sportverenigingen faciliteren in De Kooi.
De gemeente faciliteerde verenigingen al eerder in een verhuizing naar De Kooi. In 2016 investeerden wij in sporttechnische inrichting voor o.a. basketbalsport en verleende een meerjarige huurbijdrage aan Batouwe Basketball en MHC Bemmél 800, om te kunnen sporten in De Kooi. Grondslag voor deze investeringen en huurbijdrage lag in de Sportnota 2016-2020: 'Meedoen is belangrijker dan winnen'.

2.1. Met borgstelling stimuleert de gemeente eigen verantwoordelijkheid.
De gemeente draagt met het faciliteren van dit initiatief bij aan de situatie waarin saamhorigheid, doorzettingsvermogen en organisatiekracht van een gemeenschap bedreigingen ombuigen tot een kans. Door het initiatief te faciliteren stimuleert de gemeente andere maatschappelijke partners ook eerst zelf oplossingen te zoeken en verantwoordelijkheid te nemen. Dit past in onze beleidsambitie "we gaan steeds meer uit van eigen kracht van inwoners en verenigingen" (Toekomstbeeld en uitgangspunten Sportbeleid Lingewaard, pagina 3).

2.2. Door deze borgstelling te verlenen worden gemeentelijke investeringen voorkomen.
Wordt De Kooi verkocht aan een commercieel ondernemer, dan vervalt de functie voor binnensporten. Zij moeten worden gehuisvest in de gemeentelijke binnensportvoorzieningen. Dit resulteert in krapte en investeringen in onze voorzieningen:

- Batouwe Basketball gaat per juni 2025 van De Kooi naar gemeentelijke sporthallen. De afmetingen en inrichting van onze hallen voldoen niet aan de richtlijnen en wedstrijdeisen van de basketbalbond en NOC*NSF. De hallen zijn te klein om een voor breedtesport benodigd speelveld te realiseren. De verwachting dat de bond aan Batouwe dispensatie verleent voor te kleine speelvelden is klein en dat legt druk op het voortbestaan van Batouwe Basketball. Ook zijn investeringen nodig in sporttechnische basketbalinrichting.
- Hockeyvereniging MHC Bemmél 800 legt in de maanden december t/m februari met ruim 700 uur een forse claim op de binnensportcapaciteit. Vervalt De Kooi, dan is voor de hockey een blaashal nodig om de overige binnensportverenigingen te kunnen accommoderen in gemeentelijke hallen. Een eerste financiële doorrekening resulteert in een investering van € 450.000 en een negatieve jaarlijkse exploitatie. De omvang van dagelijks beheertaken in een blaashal zijn fors.

De gemeentelijke binnensportvoorzieningen worden ook gebruikt voor de examens van het voortgezet onderwijs. Dit legt jaarlijks vanaf mei een beperking op voor de breedtesportverenigingen die, als Batouwe ook gebruik moet maken van de gemeentelijke sporthallen, nog nijpender wordt.

2.3. Er is geen alternatieve locatie.
Binnen onze gemeente is er geen alternatief voor De Kooi. Als De Kooi vervalt dan zijn de gevolgen dat:

- Batouwe per week 22 uur tekort komt voor trainingen (tot 800 uur per jaar) en zonder dispensatie geen wedstrijden in gemeentelijke sporthallen kan spelen. Hiermee is het voortbestaan van Batouwe Basketball – dat komend jaar 50 jaar bestaat – in huidige vorm en omvang onzeker.
- Handbal, volleybal, korfbal, hockey, moeten uren inleveren en/of op incurante uren gaan sporten, om plaats te maken voor Batouwe. De impact hiervan is met betrokken verenigingen en Sportservice Lingewaard inzichtelijk gemaakt. De conclusie is dat dit alle verenigingen belemmert in groei en ontwikkeling. Verenigingen dienen trainingen te vervroegen naar 17:00 en / of te verlaten na 22:30 en voorzien daarin uitdagingen. Zo is de beschikbaarheid van vrijwilligers op die tijden beperkt en kan niet worden voorkomen dat ook jeugdtrainingen weleens later starten.

In de gemeentelijke binnensportvoorzieningen is onvoldoende plaats om Batouwe te huisvesten. We voorzien vooral impact op sportdeelname onder jeugd en jongeren bij verschillende verenigingen. We zijn afhankelijk van De Kooi, zoals ook in 2016 is bevestigd met voorgenoemde investeringen. Een duur en op korte termijn onhaalbaar alternatief is het realiseren van een nieuwe sporthal voor basketbal(wedstrijden).

2.4. Een borgstelling is randvoorwaardelijk voor de aankoop van De Kooi.

Batouwe heeft de kans haar thuisbasis in eigendom te krijgen met een banklening en eigen inbreng. De banklening wordt alleen verkregen met borgstelling van de gemeente. Met het verlenen van borgstelling krijgt Batouwe haar thuisbasis in eigendom en kan haar 50 jarig bestaan in 2025 vieren in De Kooi.

2.5. De beoordeling van de aanvraag is positief.

Uitgangspunt van het beleid is dat de gemeente géén garanties verleent en géén leningen verstrekt. Een uitzondering hierop is mogelijk als een garantie of lening essentieel is voor het voortbestaan van de organisatie. Dat is het geval. Een team van vakspecialisten heeft de aanvraag getoetst aan het Beleid. Bij de beoordeling van de aanvraag zijn conform de regeling de volgende aspecten getoetst:

- De organisatie moet rechtspersoonlijkheid hebben en mag geen winstoogmerk hebben;
- Het betreft niet een regulier/structureel exploitatietekort;
- De organisatie is gevestigd in de gemeente Lingewaard;
- De organisatie draagt bij aan de maatschappelijke doelen van de gemeente Lingewaard;
- Het doel waarvoor de garantstelling wordt verleend, dient duidelijk een publieke taak (ter beoordeling aan uw raad);
- Het gaat niet om het verkrijgen van een rentevoordeel ten opzichte van een financiële instelling;
- Uit de financiële positie en prognoses van de aanvrager moet blijken dat er voldoende financiële middelen zijn om de mogelijke rente en de aflossingen van de af te sluiten leningen te betalen;
- De aanvraag moet passen binnen de wettelijke kaders.

Uit de gemeentelijke beoordeling van de aanvraag blijkt dat de aanvraag voldoet aan alle gemeentelijke aspecten voor het verstrekken van een borgstelling. Het advies is uitgewerkt in het memo *Toetsing aan beleid garantstelling maatschappelijk financieren* (bijlage 1) en luidt dan ook mee te werken met het verlenen van een borgstelling. Stichting Waarborgfonds Sport heeft de aanvraag ook beoordeeld en verleent borgstelling (bijlage 5.27).

2.6. Beoordeling risicoprofiel borgstelling "minimaal".

De borgstelling is getoetst aan de Beleidsnota risicomanagement & weerstandsvermogen 2023. De toets beoordeelt de kans dat het risico zich voor doet, en het financieel gevolg ervan. Hieruit volgt een risicoprofiel. Bij een borgstelling van € 3.562.000 is de kans dat het risico zich voor zal doen laag. Voor de impact van de borgstelling wordt gerekend met 10% van het totaalbedrag als risico. De beoordeling van het risicoprofiel op de Programmabegroting 2025 luidt *minimaal*. Wij verwijzen hiervoor naar het memo *Toetsing verzoek borgstelling aan beleid* (bijlage 1).

2.7. De borgstelling wordt verleend onder voorwaarden.

Waarborgfonds Sport verleent borgstelling onder voorwaarden. De gemeente neemt deze integraal over met daarop aanvullend de voorwaarden dat de Stichting en Batouwe de overeenkomst gemeentegarantie ondertekenen (bijlage 3) en de op te stellen overeenkomst verlenging opstalrecht ondertekenen.

2.8. Er is geen sprake van precedentwerking.

Op De Kooi na zijn alle binnensportvoorzieningen in eigendom van de gemeente. De situatie van De Kooi, de Stichting en Batouwe is dus uniek. Er kan in die zin geen sprake zijn van precedentwerking.

2.9. Met borgstelling creëren we niet een ongelijk speelveld.

De gemeentelijke borgstelling dient het belang van de breedtesport in onze gemeente. In De Kooi zijn ook topsportactiviteiten van United Basketball, Basketball Community Gelderland en Topbasketball Lingewaard onder gebracht. En er zijn commerciële sportactiviteiten fitness en padel. Alle activiteiten dragen bij aan

sporten en bewegen, gezondheid en aan sociale cohesie. De breedtesport voert hierbij de boventoon. We zien in de praktijk ook medegebruik van voorzieningen. Zo trainen leden van Batouwe Basketball ook in de fitness. En zijn er andere structurele gebruikers zoals de tafeltennis en judo. In de plannen van de Stichting en Batouwe wordt het aanbod maatschappelijke activiteiten verruimd. Het verlenen van borgstelling dient de publieke functie van breedtesport in De Kooi.

Kanttekeningen

2.1 De gemeente loopt mogelijk financieel risico

De beoordeling van het risicoprofiel van de borgstelling is bepaald op “minimaal” (bijlage 1). Om het risico te beperken wordt met de Stichting een aantal control-maatregelen afgesproken. Deze en andere zekerheden zijn opgenomen in de garantieovereenkomst (bijlage 2). Zo blijven wij in control en kan – als het nodig is – tijdig worden bijgestuurd op financiële resultaten.

2.2 Er is bezwaar op grond van het Didam-arrest mogelijk

Het huidige opstalrecht loopt tot 2044. Aangezien de Stichting het opstalrecht in 30 jaar afschrijft, dient 11 jaar te worden toegevoegd aan het opstalrecht. De Stichting overlegt met de bank of zij voor de lening een opstalrecht tot 2055 eist of dat volstaat als partijen afspreken het opstalrecht tegen einddatum te verlengen. Verlangt de bank een opstalrecht tot 2055, dan moet de gemeente de verlenging per 2044 nu al publiceren in het kader van het Didam-arrest. Een derde kan zich aandienen als serieuze gegadigde voor de aankoop van De Kooi. De kans hierop wordt klein geacht, omdat het sociale- en publieke belang van behoud van De Kooi voor binnensport wordt aangetoond.

2.3. Gemeente faciliteert indirect topsport en commerciële activiteiten

Met de borgstelling blijft De Kooi behouden voor breedtesportverenigingen in Lingewaard. We zijn ons bewust van de topsport- en commerciële activiteiten in De Kooi die we met borgstelling indirect faciliteren. Het aandeel van breedtesport en de uitbreiding van maatschappelijke activiteiten door de Stichting is waar we het voor doen. Met het verlenen van borgstelling wordt primair een infarct van de binnensport in Bommel voorkomen.

Financiën

Met de aankoop van De Kooi is een bedrag van € 3.862.000 gemoeid. In dit bedrag zitten naast de aanschafwaarde van het opstal inclusief inrichting ook een werkkapitaal en de overdrachtsbelasting van 10,4%. De Stichting brengt een bedrag van afgerond € 300.000 in aan eigen middelen die zij in een kort tijdbestek ophaalde uit donaties en de verkoop van certificaten. Het resterende bedrag van € 3.562.000 wordt gefinancierd middels een lening bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Voor dit bedrag vraagt de Stichting samen met Batouwe borgstelling aan bij de gemeente. De Stichting en Batouwe hebben ook Waarborgfonds Sport gevraagd borgstelling af te geven. Waarborgfonds Sport heeft de plannen bestudeerd en verleent borgstelling van € 250.000.

Er zijn voor de gemeente geen direct financiële consequenties.

Het risicoprofiel van de borgstelling is beoordeeld op laag. De ratio weerstandsvermogen zet het benodigde weerstandscapaciteit (risico's) af tegen het beschikbare weerstandscapaciteit (algemene reserve). Voor de impact van de borgstelling wordt gerekend met 10% van het totaalbedrag als risico. In de Programmabegroting 2025 is de ratio 4,9 en wordt op grond van de beleidsnota risicomangement & weerstandsvermogen 2023 als uitstekend beoordeeld. Wanneer met dezelfde uitgangspunten de garantstelling als risico voor 10% wordt meegenomen wordt de ratio weerstandsvermogen 4,6. Dit is nog steeds uitstekend.

Communicatie en participatie

Batouwe en Stichting zijn verantwoordelijk voor het plan maatschappelijke financiering. We hebben een stuur- en werkgroep ingericht en overleggen regelmatig. Omdat dit besluit impact heeft op andere

binnensportverenigingen en Sportservice Lingewaard, zijn deze partijen ook regelmatig geïnformeerd over de voortgang.

Voortgang

De gemeente Lingewaard en stichting Waarborgfonds Sport verlenen onder ontbindende voorwaarden borgstelling aan Stichting Basketball Vastgoed Bemmeler. De Stichting heeft een aantal acties op de korte termijn: de formele oprichting van de Stichting (inschrijving bij notariële akte), een getekende koopovereenkomst met huidig eigenaar, een getekende leningovereenkomst met de Bank Nederlandse Gemeenten. Deze formele stappen / documenten zijn noodzakelijk om de definitieve overeenkomst gemeentegarantie en verlenging opstalrecht op te stellen.

Zodra uw raad zich heeft uitgesproken over het publiek belang, start het college de voorbereiding op uitvoering van de borgstelling. Het college besluit de borgstelling te verlenen en ondertekent de garantieovereenkomst (bijlage 2) met Stichting en Batouwe.

De gemeente dient ook verlenging van het opstalrecht te regelen. Het opstalrecht loopt tot september 2044. Aangezien de Stichting het opstal in 30 jaar wenst af te schrijven, moet het opstalrecht met 11 jaar worden verlengd tot 2055. We hebben hierin de mogelijkheid om nu verlenging te formaliseren of om dit tegen einde looptijd te doen, mits de bank hiermee instemt. In deze optie maken we met de Stichting afspraken over de uitwerking van de verlenging van het opstalrecht en leggen deze vast in een overeenkomst. De Stichting stemt hierover af met de bank. Als de bank voor de lening een opstalrecht tot 2055 verlangt, publiceren we de verlenging van het opstalrecht.

De stappen op hoofdlijn:

1. Besluit publiek belang – raad gemeente Lingewaard
2. Garantieovereenkomst Gemeente – Stichting en Batouwe
3. Leningovereenkomst Stichting – Bank Nederlandse Gemeenten
4. Overeenkomst aanpassing Opstalrecht De Kooi – college van B&W
5. Overdracht eigendom Stichting – huidige eigenaar (transactie notaris, inschrijving hypotheek)
6. Startdatum banklening, borgstelling

Bijlagen

Bijlage 1: 926198 Memo toetsing verzoek borgstelling aan beleid.

Bijlage 2: 926198 Concept Garantieovereenkomst

Bijlage 3: 926198 Brief College B&W Lingewaard garantstelling v20240930

Bijlage 4: 926198 Concept raadsbesluit

Bijlage 5: 926198 Lijst documenten aanvraag borgstelling Stichting Basketball Vastgoed Bemmeler

De documenten als vermeld in bijlage 5 zijn **geheim** zijn vanwege vertrouwelijk meegedeelde bedrijfsgegevens door de stichting (artikel 5.1. lid 1 onder c Wet open overheid). Deze geheime documenten liggen ter inzage voor de raadsleden.

Bemmel, 5 november 2024

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs