

# Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Financieringsverzoek SBR en verlenging verblijf SmallSteps B.V. locatie Toonladder
<b>Datum collegebesluit</b>	21 december 2021
<b>Zaaknummer</b>	218681
<b>Portefeuillehouder</b>	H.J. Scholten drs. W.J.H. Meulenkamp
<b>Medewerker</b>	Weekhout, N. (Nafasj)

## Doel

Stichting Beheer Registergoederen (SBR) Delden aanwijzen als partij die, middels de te realiseren verbouw en verhuur, het publiek belang dient.

## Voorstel

1. Stichting Beheer Registergoederen Delden aan te merken als partij die het publiek belang dient waardoor het college aan SBR een financiering kan verstrekken ten behoeve van de geplande verbouw en verhuur.

## Argumenten

### Algemeen

Op 1 september 2021 heeft op verzoek van SBR een overleg plaatsgevonden tussen het dagelijks bestuur van deze stichting en wethouder Scholten. Reden voor dit gesprek is de weigering van banken om de stichting te financieren ten behoeve van de beoogde aanpassingen van zwembad de Mors om een kinderopvangruimte (KDV) te realiseren voor en te verhuren aan SmallSteps BV. Tevens wordt de entree en uitstraling van het zwembadgebouw aangepast. De gemeente is gevraagd om SBR bij de verbouw van het zwembad de SBR te faciliteren, door middel van een gemeentelijke lening of door het afgeven van een garantstelling (de entree wordt met eigen middelen gefinancierd). Bij een garantie wordt SBR in de gelegenheid gesteld op "de markt" geld te lenen voor de financiering van deze investering.

Inmiddels is er over de planvorming een vooroverleg geweest met cluster Vergunningen en SBR. Hetzelfde ondersteuningsteam (bouwadviesbureau en architect) heeft gelijk aan de bouw en de uitstraling van de nieuwe sporthal op het naastgelegen terrein een ontwerp gemaakt voor de verbouwing van het zwembadgebouw. Er is onder voorwaarden een positief principe besluit genomen door het college. Het huidige verzoek van de SBR is erop gericht een pand te verbouwen en dit te gaan verhuren.

### 1.1 SBR is een stichting die het publiek belang dient

Stichting SBR beheert en exploiteert openbare zwemgelegenheden en binnensportaccommodaties. Sport wordt gezien als activiteit in het kader van het publiek belang, zeker omdat SBR het 'laagdrempelig' organiseert. SBR heeft reeds een aantal (in)directe financieringen bij de gemeente lopen, zijnde:

#### Leningen

- Zwembad de Mors (1994)
- Sportzaal Raesfelt (2000)

#### Garanties

- Sportpark de Mors (2019)
- Parochiehuis (2015)

Deze nieuw te financieren activiteit draagt bij aan het financieel gezond houden van SBR als geheel waardoor ze haar huidige activiteiten op een normale manier kan voortzetten. Artikel 7.1.1 uit ons eigen Treasurystatuut meldt: *"De activiteiten waarvoor de aanvragende partij een lening of garantie van de gemeente verlangt dienen het lokaal publiek belang, passen binnen staand gemeentelijk beleid en komen in overwegende mate ten goede aan de inwoners van de gemeente Hof van Twente"*. We willen hierbij benadrukken dat we verbouw en verhuur van een locatie op zichzelf niet als publiek belang zien. Echter zien we het hier in relatie tot SBR wél als publiek belang vanwege het publiek belang dat SBR nastreeft.

### *1.2 SBR zal op de markt de financiering niet rond krijgen*

SBR verzoekt de gemeente om een financiering voor het bedrag van € 680.000. We hebben extern advies gevraagd over de rechtmatigheid van dit verzoek (gezien het aspect "verbouw voor verhuur"). De conclusie van Stolwijk Pietersberg is *"Een zelfstandige financiering van de verbouwing op commerciële grondslag heeft weinig kans van slagen. We denken dat zeer waarschijnlijk van de gemeente HvT een garantie zal worden verlangd voor de gevraagde financiering. Hetgeen overigens voor de gemeente geen bezwaar hoeft te zijn, gezien de rol ten behoeve van het openbare belang die SBR nastreeft"*.

### *1.3 Deze investering draagt in positieve zin bij aan de exploitatie van SBR en haar continuïteit*

De totale kosten van de verbouw worden begroot op € 765.000. SBR gaat uit van een restwaarde van € 65.000 en een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Dit resulteert in een jaarlijkse afschrijvingslast van € 28.000. Samen met een inschatting van de financieringslast (rente + provisie) komen de kapitaallasten van deze investering uit op grofweg € 38.000 in jaar 1 (aflopend met € 500 per jaar). SBR heeft in de concepthuurovereenkomst een looptijd van 15 jaar afgesproken met SmallSteps B.V. en een jaarlijks huur à € 54.000. Dit resulteert in een voordeel op de exploitatie van € 16.000 in jaar 1 en oplopend.

De verbouw aan de entree wordt met eigen middelen gefinancierd: hiervoor heeft SBR de afgelopen jaren extra aan de voorziening MJOP gedoteerd.

### **Risico's**

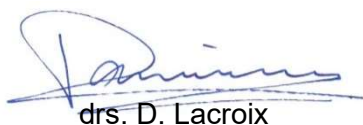
In beginsel liggen er meerjaren afspraken onder deze constructie. Dat neemt in de basis zorgen weg. Als SmallSteps B.V. gedwongen de huur beëindigt (in geval van faillissement, overname etc.) zal er op den duur een tekort in de exploitatie ontstaan.

De gemeente heeft te maken met meerdere beheerstichtingen. Ook deze andere stichtingen kunnen verzoeken indienen bij de gemeente om garant te staan bij verzoeken. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de gemeente. Per geval zal dit beoordeeld worden.

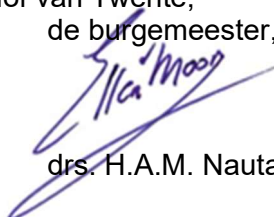
### **Vervolg**

Als de raad positief besluit kan het college het financieringsverzoek van SBR honoreren en een leningsovereenkomst gaan opstellen. Daarnaast zal SBR worden geïnformeerd over het besluit.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,  
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM