

Nummer 15/2022

datum raadsvergadering	:	17 februari 2022
onderwerp	:	Stichting Amstelbad – lening voor verduurzamingsmaatregelen
portefeuillehouder	:	B.M. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	11 januari 2022

Samenvatting

Het Amstelbad, de opstallen en de grond eromheen is in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel. Sinds 1992 is de exploitatie van het bad in hand van stichting Amstelbad waarvoor de gemeente een subsidie verstrekt. Dit is een voor de gemeente financieel gunstige constructie waardoor het mogelijk is voor weinig kosten een zwembad te hebben in de gemeente. Op 1 januari 2021 is een nieuwe exploitatieovereenkomst afgesloten voor 5 jaar. De stichting wil het Amstelbad verduurzamen, zodat het toekomstbestendig wordt gemaakt en tegelijkertijd worden de kosten van energie en onderhoud verminderd. Om dit te kunnen realiseren, is een investering nodig en vraagt de stichting aan de gemeente om dit bedrag van € 345.000,- via de gemeente te lenen. Er wordt hiervoor een afbetalingsregeling getroffen met de stichting waarin de investeringen inclusief rentelasten in 10 jaar worden afgelost. De raad wordt gevraagd akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van de lening en het aangaan van een aflossingsregeling van 10 jaar.

Wat is de juridische grondslag?

Geen. Het betreft hier een private overeenkomst, dit valt binnen de bevoegdheden van de gemeente om deze af te sluiten.

Wat is de voorgeschiedenis?

Sinds 1992 wordt het Amstelbad geëxploiteerd door de Stichting Amstelbad met behulp van vele vrijwilligers. Het bad, de opstallen en de grond eromheen is in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel. Middels een exploitatieovereenkomst geeft de gemeente het geheel voor één euro in bruikleen aan de stichting om het bad uit te kunnen baten. Vorig jaar is hierover een nieuwe overeenkomst afgesloten voor een termijn van vijf jaar. In deze overeenkomst is, zoals ook in alle voorgaande overeenkomsten, opgenomen dat het onderhoud en grootonderhoud voor rekening komt van de stichting. De stichting heeft hiervoor een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. De stichting heeft jaarlijks de mogelijkheid een (budget)subsidie van maximaal € 27.156,- aan te vragen bij de gemeente ter ondersteuning van de activiteiten die zij uitvoeren. Financieel gezien is het voor de gemeente een gunstige constructie waardoor het mogelijk is voor weinig kosten een zwembad te hebben in de gemeente.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het Amstelbad is inmiddels 53 jaar oud en heeft naast het reguliere onderhoud ook steeds meer groot onderhoud nodig. Dit was de reden voor het huidige bestuur van de stichting om te kijken naar waar het Amstelbad kan verduurzamen. Gezien het laatste klimaatrapport (IPCC) is dat niet alleen een wens maar wordt het ook steeds belangrijker om deze stappen te zetten. Tevens lopen de kosten van de verwarming van het zwembad enorm op door de gestegen gasprijzen en de frisse lentes. Een investering in verduurzaming leidt hiermee tot lagere structurele energiekosten.

Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden heeft de stichting advies gevraagd bij 'Energie-advies René Veltman' (RVEA). Uit het rapport van RVEA kwam naar voren dat het Amstelbad zich moet richten op het verminderen van gasverbruik door het tegengaan van warmteverlies en daarnaast gebruik moet gaan maken van duurzame warmteopwekking.

Naar aanleiding van het rapport wil het bestuur van de stichting inzetten op het afdekken van de baden en het gebruik van zonnecollectoren (sundiscs). De afdekking levert een vermindering van gasverbruik op van 50-70%.

Er is niet gekozen voor het gebruik van zonnepanelen omdat dit ten koste zou gaan van de bomen aan de oostzijde van het complex, de dakconstructie ongeschikt is en dat de stichting dan BTW-plichtig wordt (dat is de stichting nu niet). Voor een warmtepomp is niet gekozen omdat het stroomverbruik dan veel hoger wordt, een zwaardere netaansluiting geplaatst moet worden, deze een lange terugverdientijd heeft en het bad moet gaan voldoen aan de Wet Milieubeheer, wat extra kosten met zich meebrengt.

Om de gewenste verduurzamingsmaatregelen van de stichting te realiseren, is een investering van € 345.000,- nodig. Het eigen vermogen van de stichting reikt niet ver genoeg om deze investering zelf te kunnen doen en de stichting vraagt aan de gemeente Ouder-Amstel om een lening te verschaffen. Gegeven de financiële positie van de stichting, kan de lening in een termijn van 10 jaar afgelost worden. Financiële constructies voor grote investeringen van sportverenigingen zijn eerder ook aangegaan met de voetbalverenigingen en de watersportvereniging. Eerder zijn daarvoor constructies gebruikt waarvoor de huur tijdelijk verhoogd werd of er was sprake van een garantstelling. Dat biedt hier onvoldoende mogelijkheden.

Wat gaan we doen?

De meerjarenbalans geeft aan dat de gemeente op korte termijn vreemd vermogen moet aantrekken. De lening aan het zwembad zal hier dan een onderdeel van uitmaken. De gemeenteraad wordt gevraagd akkoord te gaan met het verstrekken van een lening aan Stichting Amstelbad van € 345.000,- om de verduurzamingsmaatregelen te kunnen realiseren.

Daarnaast zal er een overeenkomst met bindende afspraken opgesteld worden, waarbij het terugbetalen van de investering inclusief rentelast binnen 10 jaar met de mogelijkheid tot vervroegd aflossen wordt vastgelegd. Eventuele ontvangen subsidies in relatie tot de investeringen dienen aangewend te worden om versneld af te lossen. Dit zal onderdeel uitmaken van het contract.

De stichting zal de lening in 10 jaar tijd aflossen, wat bij lineaire aflossing een bedrag van € 34.500,- per jaar inhoudt. De BNG rente zal zonder risico-opslag in rekening gebracht worden aan de stichting. Dit is een percentage van 0,5%, een bedrag van € 1.725,-, dat jaarlijks zal aflopen op basis van de aflossing. Het rentepercentage wordt vastgesteld op het moment van het verstrekken van de lening.

Wat is het maatschappelijke effect?

Ouder-Amstel heeft het doel om in 2030 een reductie van de CO2 uitstoot bereikt te hebben van 50% en wil in 2050 een energie-neutrale leefomgeving hebben zonder gebruik van fossiele brandstoffen (aardgas). De gemeenteraad heeft 25 november 2021 ingestemd met het feit dat inwoners een duurzaamheidslening aan kunnen vragen om inwoners te ondersteunen hun huis te verduurzamen. Het ondersteunen van de stichting, ligt in lijn met de ambities van de gemeente op duurzaamheid.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Wel of niet verduurzamingsmaatregelen inzetten

De stichting wil graag haar maatschappelijke rol als familiebad vervullen door het bad toekomstbestendig te maken en tevens positief bij te dragen aan het klimaat. Het bad wordt nu verwarmd aan de hand van gas en omdat het niet is afgedekt, gaat veel warmte verloren wat zorgt voor hoge stookkosten. Door het afdekken van het bad en de mogelijkheid het water te verwarmen via zonnecollectoren, zal er aanzienlijk minder gas nodig zijn en zullen de exploitatielasten ook verlaagd worden.

Financiering afwijzen

Wanneer de gemeente de stichting geen lening zal verstrekken kan dit betekenen dat ze ofwel voor hogere kosten komen te staan voor het afsluiten van een lening of de keuze maken om deze verduurzamingsmaatregelen niet door te voeren. De afhankelijkheid van de gasprijzen blijft in het laatste geval bestaan.

Het Amstelbad kan ook een lening aanvragen bij een andere instelling. Er zijn meerdere opties om een lening aan te vragen ten behoeve van de realisatie van verduurzamingsmaatregelen binnen de sportsector. Zo kan er een sportlening aangevraagd worden bij het BNG duurzaamheidsfonds met een rente van 1,95% en een maximale looptijd van 15 jaar. Voor deze lening dien je als sportvereniging aangesloten te zijn bij het NOC*NSF en dat is stichting Amstelbad niet. Een andere mogelijkheid is het afsluiten van een lening bij een reguliere bank. Deze financieringskosten liggen aanzienlijk hoger en leggen daarmee een extra druk op de exploitatie. Daarnaast zal de gemeente zeer waarschijnlijk garant dienen te staan omdat banken geen financiering verstrekken indien er geen zekerheden beschikbaar zijn. Dit kan voor de gemeente uiteindelijk duurder uitvallen en een groter risico opleveren, dan wanneer zij zelf de lening verstrekt.

Financiering en rentelast

De gemeente doet aan totaal financiering, dit betekent dat niet iedere investering en geldlening afzonderlijk gefinancierd wordt. Op basis van de meerjarenbegroting zal de gemeente de komende jaren moeten gaan lenen. De totale jaarlijkse rentelasten worden dan omgeslagen over de boekwaarde van de investeringen en geldleningen per 1 januari van dat jaar en doorbelast naar de afzonderlijke programmaonderdelen. Het is dan ook reëel om het zwembad rentelasten door te rekenen omdat deze lening onderdeel uitmaakt van het financieringstekort op lange termijn. Op deze wijze kan de financiering budgettair neutraal verlopen. Daarnaast is het zo dat bij aparte financiering de mogelijkheden voor tussentijds aflossen beperkt zijn. De rente die in rekening gebracht wordt is gebaseerd op de huidige rentetarieven van de BNG voor het aantrekken van een lening van 10 jaar. Er wordt voor gekozen om geen risico-opslag toe te passen, omdat dit zal leiden tot hogere kosten voor de stichting terwijl er juist belang aan wordt gehecht om de kosten voor het Amstelbad zo laag mogelijk te houden en vanwege het maatschappelijke belang van het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen.

Afbetalingsperiode

Voor het afbetalen van de lening heeft de gemeente gekozen voor een periode van 10 jaar. Tegelijkertijd loopt de exploitatieovereenkomst met de stichting nog 4 jaar. Een kortere aflossingstermijn is voor de stichting niet haalbaar. De stichting is geenszins van plan na afloop de exploitatieovereenkomst te stoppen met het Amstelbad en heeft de intentie uitgesproken om voor lange termijn een overeenkomst aan te gaan. Bij de onderhandelingen van het contract was de wens van de stichting om geen opzegtermijn te hebben en anderzijds van de gemeente om zich niet te lang te binden aan een partij zonder de mogelijkheid op te zeggen. Gegeven de intentie van de stichting, achten wij het risico dat zij na het aflopen van de overeenkomst er mee stoppen zeer klein. Als de stichting doorgaat, zal de afbetaling van de lening ook doorgang vinden door dezelfde partij. Mocht er toch een nieuwe exploitant komen, zal deze de lasten van het aflossen van de lening overnemen.

Risico's

Er is een risico dat de stichting niet aan de betalingsverplichtingen zou kunnen voldoen. De afdeling financiën heeft de financiële stukken van de stichting beoordeeld om te bepalen of de aflossing past binnen de begroting van de stichting. In het eerste jaar zal er een verlies ontstaan in verband met de eenmalige kosten van de investering en vanwege het feit dat de stijgende gasprijzen pas (gedeeltelijk) gecompenseerd kunnen worden als de installatie in gebruik genomen wordt. Na de ingebruikname en de eenmalige kosten vallen meerjarig de kosten van afschrijving weg tegen de lagere kosten van energie en onderhoud.

De volgende ontwikkelingen dragen bij aan een afname van het financiële risico:

- De stijging van de gasprijzen: door nu te investeren wordt de afhankelijkheid van de gasprijzen lager;
- Door het realiseren van subsidies van de Provincie en BOSA wordt er € 108.500,- direct afgelost. De stichting gaat ook nog een beroep doen op andere fondsen, zoals onder andere het Schipholfonds, Rabo Coöperatiefonds, en het Meerlandenfonds. Dit zal er voor zorgen dat de jaarlijkse lasten verlaagd worden en het risico tot het niet kunnen aflossen wordt daarmee verlaagd.
- Met de gebiedsontwikkelingen zoals De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel zullen meer inwoners behoefte hebben aan een zwembad. De rol van het Amstelbad als familiebad in de regio, biedt naar verwachting meer bezoekers in de komende 10 jaar. Deze stijging kan zorgen voor extra liquiditeit om de lening af te kunnen lossen.

Met het verstrekken van een lening aan de stichting Amstelbad voor de duurzaamheidsinvesteringen kan de gemeente bijdragen aan lagere exploitatielasten voor het Amstelbad. Dit brengt in onze optiek aanvaardbare risico's met zich mee waardoor we een toekomstbestendig Amstelbad kunnen ondersteunen voor minimale kosten voor de gemeente zelf.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De lening is budgetneutraal voor de gemeentelijke begroting, maar het totale risico van € 345.000 plus rentelast (€ 9.487 gedurende 10 jaar bij lineaire aflossing) zal opgenomen worden in de risicoparagraaf van de meerjarenbegroting. Het financiële risico zal uiteraard afnemen bij aflossing.

De stichting kan aanspraak maken op de regeling stimulering Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties (€ 83.500,-) en een regeling vanuit de provincie (€ 25.000,-). Bij toekenning wordt het bedrag van € 108.500,- direct aangewend worden ter aflossing van de lening. Hierdoor wordt de jaarlijkse aflossingslast voor de stichting lager en wordt het risico tot het niet kunnen aflossen van de lening voor de gemeente kleiner.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Intern is juridische zaken, assetbeheerder gebouwen en de afdeling financiën betrokken om advies te geven over het mogelijk aangaan van een lening door de stichting bij de gemeente. Extern is de stichting Amstelbad de partij waarmee (digitaal) overleg mee is gevoerd om de wensen en mogelijkheden te bespreken. De stichting heeft zelf informatie met betrekking tot de mogelijkheden tot verduurzamen ingewonnen via RVEA.

Wat is het vervolg?

Na akkoord van de raad zal met behulp van juridische zaken een overeenkomst afgesloten worden met de stichting, waarin de afbetalingsregeling zal worden vastgelegd. De financiële verwerking van dit voorstel zal in de 1^e Burap 2022 verwerkt worden. Daarbij zal contact gehouden worden met de stichting over het verloop van de aanvraag en tevens over de werkzaamheden. Zodra de gemeenteraad heeft ingestemd met het verzoek en het verstrekken van de lening kan het opgestelde contract getekend worden en kan de lening verstrekt worden.

Hoe monitoren en evalueren we?

De stichting Amstelbad is verantwoordelijk voor het realiseren van de maatregelen. Als gemeente blijven we in contact met de stichting met betrekking tot het verloop van de werkzaamheden en de afbetaling. Omdat we ook een subsidierelatie hebben met het Amstelbad, ontvangt de gemeente jaarlijks de begroting en de jaarrekening waarmee de financiële situatie wordt gemonitord.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Reijswoud

J. Langenacker

