



Raadsvoorstel 87 Vergadering 1 november 2016

Gemeenteraad

Onderwerp	: Vernieuwen van de Braak tot sport- en (be)leefcampus de Braak met breedtesport, onderwijs, topsport en zorg.
B&W vergadering	: 6 oktober 2016
Dienst / afdeling	: AE - Accommodaties en Exploitaties

Aan de gemeenteraad,

Op 19 en 26 januari jl. bent u in de commissie Omgeving uitgebreid bijgepraat over de visie op de Braak en de financiële situatie van de Stichting Belangen Helmond Sport. U heeft toen ingestemd met het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de vernieuwing van de Braak en het bevestigen van de borgstelling voor de Stichting Belangen Helmond Sport.

De presentatie van 19 januari met aanleiding, (ruimtelijke) visie en richtinggevende uitspraken is in de bijlage bijgevoegd. Hieronder treft u nogmaals de richtinggevende uitspraken aan die als kader gesteld zijn voor het haalbaarheidsonderzoek:

- het stadion als multifunctionele accommodatie in ieder geval gebruikt moet worden door alle sportclubs op de Braak en tribunes heeft voor een nog nader te bepalen aantal toeschouwers.
- de stad en haar ondernemers doen actief mee in deze ontwikkeling, ook financieel! Gedacht kan worden aan crowdfunding, (stoel)certificaten, businessclubconcepten, sponsorconcepten, etc..
- verschuiven in de woningbouwprogrammering voor de komende jaren is bespreekbaar om deze ontwikkeling mogelijk te maken
- er uiteindelijk op de Braak een betaald voetbal organisatie en een amateurvoetbalclub (of samenwerkingsverband) speelt. Deze clubs werken nauw samen op sportief vlak, maar maken ook gebruik van dezelfde sportaccommodatie en -velden.
- de gemeente is bereid te investeren in het toekomstbestendig maken van de Braak om de toegankelijkheid te bevorderen, de infrastructuur te verbeteren en het sportpark nieuwe openheid te geven. Hierbij hoort ook het toekomst bestendig maken van de voetbalvelden en amateurvoetbalclubs, maar hierbij hoort niet het investeren in betaald voetbal
- Onderwijsactiviteiten mogen niet in geding komen als het onverhoopt mis mocht gaan met betaald voetbal in Helmond.

Met deze richtinggevende uitspraken als kader is gestart met een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van de Braak. Hierbij is gekeken naar de ontwikkeling van de Braak als geheel en de ontwikkeling van het multifunctionele sportgebouw in het bijzonder. Voor dit laatste is 'the Stadium Consultancy' ingehuurd vanwege de complexiteit van dit vraagstuk en de specifieke expertise van the Stadium Consultancy hierin. Zij hebben zowel het concept, het programma, de financiële haalbaarheid en de mogelijke ontwikkelings- en eigendomsstructuur onderzocht.

In de commissies van 12 juli jl. in het stadion van Helmond Sport en 20 september jl. in het Knippenbergcollege bent u meegenomen in de tussentijdse resultaten van deze studie. Deze resultaten treft u aan in de bijgevoegde presentaties van 20 september jl. van Edwin van Renterghem en Christian van Ginneke. Het voorlopige financiële beeld is nog niet in deze presentaties opgenomen en treft u aan in dit voorstel bij de financiële consequenties.

Toelichting beslispunten :

Ad 1) De intentie uitspreken tot het vernieuwen van de Braak tot een "Sport- en (be)leefcampus" waar sport, onderwijs, samenleving en zorg in een voor Helmond en de regio uniek concept samenkomen.

Het algehele beeld uit het haalbaarheidsonderzoek is dat de ontwikkeling een kansrijke ontwikkeling is met een grote meerwaarde voor de omliggende wijken, stad en zelfs regio. Deze meerwaarde komt nadrukkelijk terug in de programma's sociale stad en gezonde stad. Een uitgebreide toelichting hiervan treft u aan in de presentaties, het hieronder opgenomen communicatieadvies en de programmabegroting.

Een belangrijk vertrekpunt voor de ontwikkeling is dat het een ontwikkeling is die bestaat uit vier



componenten: (1) onderwijs, (2) zorg, (3) breedtesport, en (4) topsport. Vertaald naar partners betekent dit dat een gezamenlijke ontwikkeling is met OMO, JVDI fysiotherapie, de amateurvoetbalverenigingen en de BVO Helmond Sport. In de toekomst is het zeker mogelijk dat nieuwe partners met kansrijke ontwikkelingen aansluiten mits zij binnen het concept onderwijs/sport/gezondheid passen en hun functie ruimtelijk inpasbaar is. Hiernaast is het de bedoeling dat de breedtesport in de volle omvang en zowel georganiseerd en ongeorganiseerd terecht kan op de Braak.

Iedere partner heeft een eigen en gedeelde verantwoordelijkheid in deze ontwikkeling.

1. Voor OMO betekent dit de ontwikkeling van het Knippenbergcollege en de participatie met de praktijkschool en sporthal in de Multifunctionele Sport Accommodatie.
2. Voor de amateurvoetbalverenigingen betekent dit dat de gemeente hun accommodatie in nauwe samenspraak met hen ontwikkelt. Het is belangrijk dat zij deelnemen aan het plan en concept en constructief samenwerken met elkaar en alle andere partijen. Financieel zijn wij als gemeente verantwoordelijk voor aanleg en onderhoud van velden en accommodaties.
3. Voor de BVO betekent dit dat zij de stadionfunctie in het Multifunctionele Sportgebouw ontwikkelen en verantwoordelijk zijn voor de financiering hiervan. Hiervoor en voor de benodigde batensprong dient een businesscase opgesteld te worden. Samenwerking met alle partijen om het concept mogelijk te maken is randvoorwaardelijk.
4. Voor de zorgpartner, JVDI, betekent dit dat zij de zorgfunctie in het MFSA ontwikkelen en verantwoordelijk zijn voor de financiering. Uiteraard is ook hierbij een nauwe samenwerking met de partners cruciaal. Het aansluiten van extra zorgpartners is zeker mogelijk en wenselijk.

Zoals hierboven al vermeld is er, naast deze partners, vanzelfsprekend ruimte voor participatie van nieuwe partners die passen binnen het concept.

Ruimtelijk bestaat de indeling uit drie blokken (zie presentatie):

1. Knippenbergcollege – volledig door OMO ontwikkeld en gefinancierd.
2. Multifunctionele Sport Accommodatie – door een gezamenlijke eenheid ontwikkeld en met een financiering per partner (zie financiële paragraaf). Uitgangspunt daarbij is dat de grond onder de MFSA in erfpacht door de gemeente uitgegeven wordt, evenals in de huidige situatie.
3. Velden, parkeren en infrastructuur – aanleg en financiering door gemeente.

Ad 2) Intentieafspraken en overeenkomsten

Zoals u in het beslispunt kunt lezen is het de bedoeling dat met alle partners samen alsook met de afzonderlijke partners intentieovereenkomsten en afspraken worden vastgelegd. Dit wordt de komende periode verder verkend en uitgewerkt. Alle overeenkomsten worden juridisch (incl. staatssteun) getoetst, waar nodig met externe expertise.

Ad 3) De definitieve uitwerking van de financiële consequenties van deze ontwikkeling worden in (2017/2018) via een kredietaanvraag separaat aan u voorgelegd, inclusief de consequenties voor de begroting. Op dit moment zijn de plannen globaal financieel doorgerekend. De ontwikkeling van de Braak is opgenomen in de programmabegroting in de lijst kansrijke investeringen 2019-2020.

Deze ontwikkeling vraagt een forse investering van zowel de partners als de gemeente. Voor alle partners samen globaal 45 miljoen euro, waarbij OMO meer dan de helft voor haar rekening neemt. In de programmabegroting is in de lijst kansrijke investeringen een bedrag van 9 miljoen euro opgenomen. Bij de financiële consequenties zijn indicatieve ramingen opgenomen voor de partners en gemeente. Let wel indicatief, dit hangt nog nauw samen met de verdere afspraken en uitwerking van de plannen. Dit beslispunt sluit naadloos aan bij de programmabegroting welke op 3 november 2016 aan de raad ter besluitvorming is voorgelegd.

Ad 4) Rapport the Stadium Consultancy

Geadviseerd wordt om dit rapport nadrukkelijk als een advies van the Stadium Consultancy aan het college te beschouwen en in de verdere uitwerking van de ontwikkeling te betrekken en per onderdeel te bekijken of de adviezen overgenomen worden.

Ad 5) Voorbereidingsbudget van € 100.000,-

Om de ontwikkeling op te starten en nader uit te werken zijn middelen benodigd voor communicatie en externe adviezen. Deze middelen worden onttrokken uit de bestemmingsreserve strategische agenda.



Ad 6) Situatie SBHS

Ten aanzien van SBHS is de financiële situatie al diverse malen in de commissie toegelicht. U heeft ook al 2 keer een borgstelling bevroren in dit kader. De stichting heeft een slechte liquiditeitspositie waardoor ze ook niet kunnen investeren in het stadion om voor de komende jaren de veiligheid te garanderen. De SBHS heeft de afgelopen jaren al diverse maatregelen genomen om de exploitatie te verbeteren (= minder negatief), maar hier zijn weinig substantiële mogelijkheden meer. Om te voorkomen dat de SBHS tijdens de ontwikkelfase failliet gaat met alle (financiële) gevolgen van dien wordt voorgesteld om een oplossing voor de liquiditeitspositie en de onderhoudstoestand van de stichting te zoeken voor de periode tot aan realisatie. Voorgesteld wordt om dit via een lening op te lossen, een lening tegen een marktconforme rente met daarbij de bepaling dat als de gemeente gebruik maakt van de eenzijdige koopoptie het bedrag van de uitstaande lening verrekend wordt met de verschuldigde koopsom. Deze lening in jaartranches ter beschikking te stellen op basis van een beargumenteerde aanvraag door de stichting. De gemeente maakt dan dus binnenkort al afspraken met de SBHS over de koopsom straks en de bijbehorende voorwaarden. Uitgangspunt hierbij is dat de koopsom van het stadion niet meer is dan de leningen die op het stadion rusten.

Communicatie

De komende periode wordt het communicatieplan met alle partners samen verder uitgewerkt. De kernboodschap vindt u in de bijlage.

Globaal financieel beeld

In deze financiële paragraaf treft u voorlopige en globale ramingen aan van de investeringskosten. Dit zijn voorlopige ramingen op basis van normbedragen. Uiteraard hangen de definitieve bedragen af van de uitwerking van het plan, de keuze voor het kwaliteitsniveau, de aanbestedings- en de synergievoordelen.

Totaal Investering/kosten	Bedrag	Wie
Knippenbergcollege & Praktijkschool	22 mio	OMO
Sporthal/sportruimtes	4,2-4,8 mio	OMO & Gemeente
Amateuraccommodaties	2,5-3,5 mio	Gemeente (bijdrage sportclubs via huur)
Velden (incl hoofdveld)	2,5-3 mio	Gemeente (bijdrage sportclubs & BVO via huur)
Infra en parkeren	2,5-3 mio	Gemeente
Zorg	1,5 mio	Zorgpartner
BVO – stadion	4,5 – 5,5 mio	BVO

Uit het bovenstaande blijkt dat de gemeentelijke investering tussen de 11 en 14 miljoen euro zal liggen. Hier bovenop is er een bedrag benodigd voor de verwerving, sloop, tijdelijke instandhouding en financiële sanering SBHS. In de uitwerking dient ook aandacht te zijn voor de jaarlijkse structurele kosten.

De totale kosten voor de gemeente voor de investering komen hiermee op een bedrag tussen de 13 en 17 miljoen.

De mogelijke dekking:

- Toekomstige opbrengsten achterblijvende locaties.
- Programmabegroting, de raad kan 9 miljoen beschikbaar stellen voor de Braak (lijst kansrijke investeringen)
- Huuropbrengsten sportclubs
- Meerjarenonderhoudsprogramma de Braak.
- Cofinanciering: bv subsidies, provincie, etc.....
-

Tot slot, zoals al eerder aan u gepresenteerd zijn er geen gratis opties. Als de ontwikkeling niet doorgaat vereisen de amateuraccommodaties en velden een upgrade en dient er ook een oplossing te komen voor de situatie van de SBHS.

Communicatieboodschap

Sportcampus De Braak sociale impuls voor Helmond

Het sterk verouderde sportpark De Braak wordt getransformeerd tot een multifunctionele sportcampus. De sportcampus dient als katalysator voor een gezond leefklimaat, waarin sport, gezondheid en leren samen



gaan. Samen met partners OMO, (Knippenbergcollege, Praktijkschool), JVDI fysiotherapeuten, Helmond Sport en de amateurverenigingen op de Braak realiseert de gemeente een dagelijks bruisend sport-, onderwijs- en gezondheidspark midden in de stad. De Braak is daarmee veel meer dan een sportpark: het brengt een sociale impuls voor de gehele stad. Een impuls die het meedoen, het elkaar ontmoeten en een gezonde leefstijl bevordert.

Het belooft een plek te worden met maatschappelijke meerwaarde. Niet alleen voor de omliggende wijken, maar voor de gehele stad. Door sportcampus De Braak toegankelijker te maken, de infrastructuur te verbeteren en nieuwe openheid te geven, wordt het een plek waar onze inwoners kunnen sporten, bewegen, ontmoeten en leren.

Gezonde Stad

Gezonde inwoners zijn essentieel voor een vitale sociale stad. Sportcampus De Braak draagt via sport en bewegen bij aan het welbevinden van de mensen in onze stad. Maar ook aan betere leerprestaties, minder schooluitval, het leggen van sociale contacten, een betere gezondheid en een sterke sociale infrastructuur in de wijken. Drie van de vier omliggende wijken zijn aandachtswijken in het gezondheidsbeleid. In deze wijken worden veel gezondheidsprojecten uitgevoerd omdat een gezonde leefstijl hier zeker geen vanzelfsprekendheid is. Sportcampus De Braak draagt daaraan bij.

Nieuwe wereld op De Braak

Door de komst van dagelijks zo'n 1800 scholieren ziet de wereld van en rond Braak er straks heel anders uit. Een plaats voor nieuwe vormen van onderwijs in een passende omgeving. De ambities van de verschillende partners vullen elkaar goed aan en passen bij het concept van onderlinge verbondenheid en delen van accommodaties en kennis. Voor de OMO scholengroep betekent het de verhuizing van het Dr. Knippenbergcollege en de Praktijkschool naar een sportieve en inspirerende omgeving. JVDI Fysiotherapie gaat het sportzorgconcept vormgeven. Helmond Sport ambieert een topsportklimaat, kennisdelingen en opleidingen in een toekomstbestendig stadion dat voldoet aan de moderne eisen voor betaald voetbal. Voor de breedtesport betekent de nieuwe samenwerking meer mogelijkheden voor sterke verenigingen en faciliteiten die de levensvatbaarheid van de clubs vergroten.

Gezamenlijke inzet, beheer en organisatie

Er vinden allerlei dwarsverbanden plaats op het park die elkaar versterken:

- Er komt een multifunctionele sportaccommodatie met een sporthal, tribunes, multifunctioneel veld en ruimtes voor onderwijs, de BVO, amateursport en zorgpartners
- Het hoofdveld en de voetbalvelden worden gebruikt door de amateurverenigingen, Helmond Sport en de scholen.
- De multifunctionele accommodatie biedt stageplekken en een inspirerende leeromgeving voor de leerlingen
- De sporthal biedt ruimte voor alle sportverenigingen op De Braak om binnen te sporten.
- Er vindt dubbelgebruik plaats tussen de ruimtes van Helmond Sport, de zorgpartners en de Praktijkschool.
- Het park is een gezond en sportief centrum voor de inwoners van de omliggende wijken en zo'n 1800 leerlingen die daar wekelijks sporten.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand concept besluit.

Het advies van de commissies Omgeving, Bestuur & economie, Maatschappij en Financiën zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma - van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlagen

- Presentatie vernieuwing de Braak
- Presentatie commissie Omgeving - visie op de Braak - 19 januari 2016
- Presentatie haalbaarheid multifunctionele sportaccommodatie
- rapport haalbaarheidsonderzoek mfsa de Braak (the stadium consultancy)



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 oktober 2016
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. De intentie uitspreken om de Braak te vernieuwen tot een "Sport- en (be)leefcampus" waar sport, onderwijs, samenleving en zorg in een voor Helmond en de regio uniek concept samenkomen.
2. De plannen de komende periode nader uit te werken, concretiseren en de intenties met alle partners uit te werken in intentieovereenkomsten. Zowel voor alle partners samen als per partner specifieke afspraken. Per partner in ieder geval de volgende afspraken vastleggen:
 - a. OMO: deelname in de ontwikkeling, grondruil, de investering in de sporthal in de Multifunctionele Sport Accommodatie (MFSA) en het verlengen van de doordecentralisatieovereenkomst met 10 jaar.
 - b. De BVO: de levering van een sluitende businesscase en plan van aanpak voor de financiering en deelname in de MFSA.
 - c. De amateurvoetbalverenigingen: deelname in de MFSA, de onderlinge samenwerking, de participatie in het concept en de huur van de accommodaties.
 - d. De zorgpartner: deelname in de MFSA, de participatie in het concept, een plan van aanpak en de samenwerking.
3. De definitieve uitwerking van de financiële consequenties van deze ontwikkeling worden in (2017/2018) via een kredietaanvraag separaat aan u voorgelegd, inclusief de consequenties voor de begroting. Op dit moment zijn de plannen globaal financieel doorgerekend. De ontwikkeling van de Braak is opgenomen in de programmabegroting in de lijst kansrijke investeringen 2019-2020.
4. Kennis te nemen van het rapport van the Stadium Consultancy over de haalbaarheid van de multifunctionele sportaccommodatie. Dit rapport in de verdere uitwerking van de ontwikkeling te betrekken en per onderdeel te bekijken of de adviezen overgenomen worden.
5. In te stemmen met het verstrekken van een voorbereidingsbudget van € 100.000,- voor deze ontwikkeling voor het jaar 2017. Dit te dekken uit de bestemmingsreserve uitvoering strategische agenda. Wij stellen u voor om dit in de eerste begrotingswijziging 2017 mee te nemen.
6. In het kader van het borgen van de veiligheid van het stadion tijdens de overbruggingsperiode tot aan de realisatie van de vernieuwing van de Braak een oplossing te zoeken voor situatie van de Stichting Belangen Helmond Sport (SBHS). In grote lijn wordt een oplossing voorgesteld waarbij de stichting een nieuwe lening krijgt onder voorwaarde dat de gemeente het stadion op het moment van realisatie kan overnemen voor de totaalsom van de dan geldende schulden. In detail:
 - a. een nieuwe lening tegen een marktconforme rente te verstrekken met daarbij de bepaling dat, als de gemeente gebruikmaakt van de terugkoopoptie in de erfpachtakte, het bedrag van de uitstaande leningen verrekend wordt met de verschuldigde koopsom.
 - b. deze lening in jaartranches en ieder jaar onder strikte voorwaarden beschikbaar te stellen. Het bedrag voor ieder jaar bepalen op grond van een liquiditeitsoverzicht en investeringsplan voor het hoogstnoodzakelijk onderhoud uitsluitend gericht op de veiligheid van de gebruikers van het stadion. Eén van de voorwaarden zal zijn dat er uitzicht is op realisatie van het totaalplan en dat de afspraken bij beslispunt 2 zijn



nagekomen.

- c. deze lening over alle jaartranches maximaal op € 650.000,- vast te stellen en het college te machtigen om de jaartranches aan de stichting ter beschikking te stellen.
- d. de koop van het stadion op het moment van realisatie, inclusief bedragen en randvoorwaarden vast te leggen met de stichting SBHS en deze vooraf extern te laten toetsen op staatssteun. Uitgangspunt hierbij is dat de koopsom van het stadion niet meer is dan de totaalsom van hypotheek en leningen die dan op het stadion rusten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 1 november 2016.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier