
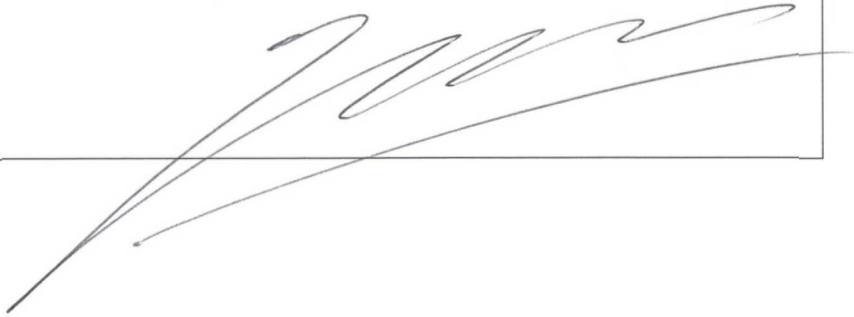


Onderwerp Overnemen project nieuwe turnhal Pim Mulierlaan	
Nummer	2024/99530
Portefeuillehouder	Raadt, E. de
Programma/beleidsveld	1.2 Sport
Afdeling	JOS
Auteur	Lems, M.
Telefoonnummer	023-5114514
Email	mlems@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In Haarlem willen we dat er door de hele stad plekken zijn waar Haarlemmers kunnen sporten en bewegen. Sinds 2008 wordt gesproken over een turnhal voor Sportclub HLC. HLC is met ruim 1.500 leden de één na grootste sportvereniging van Haarlem en groeit nog steeds. Door de komst van de Yvonne van Gennip Hal zijn ze hun hoofdlocatie in Haarlem Noord kwijtgeraakt.</p> <p>De businesscase van stichting Hercules voor de nieuwbouw van de turnhal is door gestegen bouwprijzen, gestegen rentetarieven en nieuwe regelgeving vanuit de Europese Centrale Bank (ECB) niet meer sluitend. Stichting Hercules kan alleen met een aanvullend krediet van circa € 1,5 miljoen het project zelfstandig verder ontwikkelen. Dit is niet wenselijk omdat de gemeente dan meer dan 50% van het project bekostigt, zonder (gedeeltelijk) eigenaar te worden van de hal én voor het andere deel garant staat voor de lening van stichting Hercules (voor een onderpand dat voor meer dan 50% door de gemeente is gefinancierd).</p> <p>Om deze reden en gezien het maatschappelijke belang van deze hal voor onder andere de turnsport in Haarlem, wordt het hele project overgenomen en de daartoe benodigde kredieten beschikbaar gesteld. Het totale project kost € 6.860.000. De gemeente heeft reeds een krediet verleend van € 1.950.000. Om het project over te nemen is een aanvullend krediet benodigd van € 4.910.000, waarvan € 3.250.000 gedekt wordt door de jaarlijkse bijdrage van HLC. Het college verzoekt de raad dit krediet vrij te geven en te dekken uit IP sport 2024 – 2028 (SPRT 0.2 Sporthal Schalkwijk). De budgetbevoegdheid voor het beschikbaar stellen van deze kredieten ligt bij de raad.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Samenleving wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.

<p>Relevante eerdere besluiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 – 2028 ‘Sport aan zet’ (2018/15838) - Vaststellen geactualiseerde Investeringsagenda binnensport 2019 – 2022 (2019/237490) - Stand van zaken investeringsagenda binnensport 2019 - 2022 (2021/90597) - Startnotitie ‘Jaap Edenlaan, realiseren nieuwbouw turnhal’ (2020/236760) - Startnotitie (door)fietsroute Kennemerland, realisatie Lodewijk van Deijssellaan en Pim Mulierlaan (2021/584334) - Aanvraag krediet en afgeven garantstelling nieuwe turnhal (2020/743288) - Aanvraag extra krediet en verhogen afgegeven garantstelling nieuwe turnhal (2022/70488) - Motie onafhankelijk advies verkeer en veiligheid (2022/0563927) - Extra maatregelen sociale- en verkeersveiligheid Pim Mulierlaan (2022/1188384)
<p>Besluit College d.d. 13 februari 2024</p>	<p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Ontwerp-besluit Raad d.d.28 MRT 2024 (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <p>1. Het project voor de realisatie van de turnhal aan de Pim Mulierlaan over te nemen van Stichting Hercules, en hiervoor een aanvullend krediet van in totaal € 4.910.000 excl. btw beschikbaar te stellen, te dekken vanuit IP Sport 2024 – 2028 (SPRT 0.2 Sporthal Schalkwijk) en dit te verwerken in de Kadernota 2025.</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>  



1. Inleiding

De druk op de binnensportaccommodaties in Haarlem is hoog. Een turnhal met multifunctionele functie draagt bij aan het verminderen van de druk op de binnensport en het kwalitatief verbeteren van het sportareaal in Haarlem. De gemeente heeft al meerdere stappen ondernomen om een turnhal te realiseren. Vanwege mondiale ontwikkelingen zijn de bouwkosten enorm gestegen, waardoor de oorspronkelijke business case niet meer sluitend is. Daarom is onderzocht of de gemeente het gehele bouwproject van stichting Hercules over kan nemen en wat de consequenties zijn. De gemeente leidt in dat geval het project en kan zelf de onzekerheden managen waardoor de komst van de turnhal is gegarandeerd. Net als de maatregelen in de nabije omgeving waar de stakeholders om gevraagd hebben.

Financiële historie

De bouw van de turnhal is opgenomen in het vorige Coalitieprogramma “Duurzaam doen” van 1 juni 2018 en is onderdeel van de Investeringsagenda binnensport 2019 – 2022 ([2019/237490](#)). Op 28 mei 2020 heeft de raad de startnotie 'Jaap Edenlaan, realiseren nieuwbouw turnhal' vastgesteld ([2020/236760](#)). Vervolgens is op 22 april 2021 door de raad een krediet vrijgegeven van € 1.700.000 ([2020/743288](#)).

Aan de verstrekking van het eerste krediet op 22 april 2021 lag een degelijke businesscase ten grondslag. Als gevolg van onvoorziene mondiale ontwikkelingen zijn na deze kredietverstrekking de bouwkosten buitengewoon gestegen. Om deze tegenvaller op te vangen heeft de gemeente op 24 maart 2022 een extra krediet verstrekt van €250.000 ([2022/70488](#)) en leek er een voldoende solide basis te zijn om te starten met de vergunningsaanvraag en vervolgens de realisatie.

Vanaf maart 2022 bleef het project te maken houden met oplopende prijsstijgingen van bouwkosten. Met ondersteuning van verschillende adviseurs optimaliseerde stichting Hercules het bouwplan maximaal om kosten te besparen. Hierdoor waren zij in staat de nog steeds oplopende prijs- en rentestijgingen binnen het project op te lossen, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke en sporttechnische kwaliteit van het ontwerp. Ook was het hen gelukt een aannemer te vinden die een aanbidding kon doen die passend was binnen de kaders van de businesscase.

Het uitgangspunt in de eerste businesscase was een rente van < 1,0%, maar die liep vanaf februari 2022 rap op tot inmiddels 3,5% – 4%. Ook is begin 2023 de Europese Centrale Bank (ECB) strengere regels gaan stellen aan leningen die verstrekt worden met overheidsgarantie. Hierdoor wordt een garantie vanuit de gemeente niet meer meegewogen bij de beoordeling van de businesscase en is een hogere liquiditeitspositie van HLC vereist. Vanwege dit alles is de businesscase opnieuw niet sluitend. Stichting Hercules heeft een extra investeringsbijdrage nodig van circa € 1,5 miljoen voor een sluitende / haalbare businesscase. Verschillende (lopende) projecten in Haarlem kampen met soortgelijke problematiek door gestegen rentetarieven en bouwrijzen.

Wanneer de gemeente extra krediet beschikbaar stelt, zou zij voor iets meer dan 50% van het project bekostigen zonder (gedeeltelijk) eigenaar te worden van de hal én voor het andere deel garant staan voor de lening van stichting Hercules (voor een onderpand dat voor meer dan 50% door de

gemeente is gefinancierd). Omdat dit geen wenselijke constructie is en gezien het maatschappelijk belang van de nieuwe turnhal, zijn andere mogelijkheden onderzocht, namelijk het overnemen van het gehele project.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het project voor de realisatie van de turnhal aan de Pim Mulierlaan over te nemen van Stichting Hercules, en hiervoor een aanvullend krediet van in totaal € 4.910.000 excl. btw beschikbaar te stellen, te dekken vanuit IP Sport 2024 – 2028 (SPRT 0.2 Sporthal Schalkwijk) en dit te verwerken in de Kadernota 2025.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van een nieuwe multifunctionele turnhal. Hierdoor blijft de turnsport breed toegankelijk voor alle Haarlemmers en worden capaciteitsproblemen voor de binnensport verminderd.

4. Argumenten

4.1 Maatschappelijk belang nieuwe turnhal is groot

In Haarlem is de ambitie dat er door de hele stad plekken zijn waar Haarlemmers kunnen sporten en bewegen. Sportclub HLC is één van de grootste sportverenigingen in Haarlem. De vereniging heeft ruim 1.500 leden en het ledenaantal groeit nog steeds. De vereniging geeft momenteel les op meer dan vijftien locaties in Haarlem. Deze locaties zijn door de (te) kleine afmetingen, ouderwetse inrichting en beperkte ruimte voor opslag van materialen met name voor de turnsport in mindere mate geschikt. Stichting Hercules heeft ook een eigen (verouderde) locatie in Schalkwijk op de Belgiëlaan 8. Een nieuwe sporthal biedt ruimte aan HLC, maar ook aan andere sportverenigingen, het CIOS en het voortgezet onderwijs. De druk op de binnensport wordt met de komst van de turnhal dus verminderd.

4.2 Nieuwe turnhal is ter vervanging van twee gesloopte gymzalen

Om de Yvonne van Gennip Hal mogelijk te maken zijn de twee oude gymzalen van de middelbare school Het Schoter gesloopt. HLC was buiten schooltijden gebruiker van deze twee gymzalen. Als gevolg van deze ontwikkeling is HLC haar hoofdlocatie in Haarlem Noord kwijtgeraakt. In de Yvonne van Gennip Hal is geen ruimte voor HLC, omdat de oude gebruikers van de Beijneshal hierheen zijn verhuisd. In afwachting van de nieuwe turnhal is HLC tijdelijk uitgeweken naar verschillende gymzaaltjes verspreid over heel Haarlem. Hierdoor is het niet goed mogelijk om efficiënte roosters te maken voor de lesgroepen en trainers. Met de komst van de nieuwe turnhal, kan HLC minder versnipperd haar activiteiten aanbieden, kwalitatief betere lessen verzorgen en haar activiteiten verder uitbreiden. Naast de lessen kunnen in de sporthal ook wedstrijden georganiseerd worden. Voor de wedstrijden moet HLC nu uitwijken naar buurgemeenten. Ook is het voor de binding van leden wenselijk dat er één hoofdlocatie is.



4.3 Ontwikkeling nieuwe turnhal zorgt voor sportruimte elders in de stad

Haarlem is aan het verdichten. In de komende jaren worden extra woningen gebouwd en de uitdaging is om de maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien. Op het moment dat HLC een deel van haar activiteiten verplaatst naar de nieuwe turnhal komt er in andere sportaccommodaties ruimte beschikbaar voor andere sportaanbieders. De bouw van de nieuwe turnhal maakt optimaal gebruik van de nog beschikbare ruimte op het Sportpark Pim Mulier. Er ontstaat dan bovendien ontwikkelruimte op de Belgiëlaan 8 in Schalkwijk. Hier heeft Stichting Hercules een eigen (verouderde) gymzaal. Deze locatie gaat de gemeente verwerven zodra de nieuwe turnhal is gerealiseerd. De plek kan een sleutelrol spelen bij de uitbreiding van het aantal sport- of onderwijsvoorzieningen en is gezien z'n strategische ligging van grote waarde voor de ontwikkeling van Schalkwijk. Zo is het Rudolf Steiner College op zoek naar een nieuwe locatie voor tijdelijke (en permanente) huisvesting van haar onderwijs. Zij moeten namelijk weg op een andere plek aan de Belgiëlaan waar zij momenteel tijdelijke huisvesting hebben gerealiseerd.

4.4 Project in huidige vorm onhaalbaar door onvoorziene omstandigheden

Het project voor de realisatie van de nieuwe turnhal is in de huidige vorm door onvoorziene factoren zoals hogere rentetarieven, bouwkostenstijgingen en nieuwe regelgeving vanuit de Europese Centrale Bank (ECB) onhaalbaar geworden. Deze factoren liggen buiten de invloed van de initiatiefnemer Stichting Hercules. De initiatiefnemer heeft er alles aan gedaan om kosten te besparen. Zo zijn er al in een eerder stadium versoeringen aangebracht in het ontwerp en in het Programma van Eisen. Er is gekeken naar het optimaliseren van de bouwvolumes, het verlagen van de hal, het zoveel mogelijk hergebruiken van sportinventaris, het vereenvoudigen van de gevels, het verminderen van de hoeveelheid ramen in de voorgevel en toepassen van andere materialen. Een verdere versoering van het ontwerp is niet mogelijk, omdat het anders onvoldoende ruimtelijke kwaliteit krijgt, wat tot een negatief advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) leidt. Stichting Hercules kan alleen met een aanvullend krediet van circa € 1,5 miljoen het project zelfstandig verder ontwikkelen. Maar het is vanuit gemeentelijk perspectief onwenselijk om het project voor meer dan 50% te financieren en garant te staan voor de aangetrokken lening van stichting Hercules, zonder (gedeeltelijk) eigenaar te worden van de hal.

4.5 Afmaken van in gang gezette ontwikkeling

Stichting Hercules is al sinds 2008 met de gemeente in gesprek over nieuwbouwmogelijkheden van een turnhal. In het vorige coalitieprogramma Duurzaam Doen van 1 juni 2018 is de ambitie om een nieuwe turnhal te realiseren opgenomen. In 2020 heeft de gemeenteraad de startnotitie vastgesteld en heeft stichting Hercules in nauw overleg met de gemeente en verschillende stakeholders in het gebied (Sportpark Pim Mulier) aan het project gewerkt. Tijdens het traject zijn uitdagingen ontstaan en overwonnen. Dit leidde tot een definitief ontwerp, een ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en een aannemer die het werk voor een gunstige prijs wil aannemen. Het doet recht aan ingezet beleid, het belang van de komst van de turnhal, de eerdere besluitvorming over de

komst van de turnhal, de geleverde inspanningen en de reeds besteedde middelen om deze nieuwbouwontwikkeling af te maken.

4.6 Praktisch mogelijk om zonder vertraging het project over te nemen

Gezien het maatschappelijk belang van de nieuwe turnhal en de urgentie deze te realiseren, is onderzocht hoe het project van stichting Hercules zonder verdere vertraging over te nemen is. Zowel stichting Hercules als Sportclub HLC hebben aangegeven akkoord te zijn als de gemeente het project overneemt en eigenaar wordt van de nieuwe turnhal. Als eigenaar van de sporthal heeft de gemeente meer zeggenschap over het gebruik van de hal. De reeds aangevraagde omgevingsvergunning kan op naam gesteld worden van de gemeente. De gemeente hoeft dus geen nieuwe aanvraag van de omgevingsvergunning te doorlopen, met flinke vertraging als gevolg.

Ook het contract met de aannemer van stichting Hercules kan de gemeente overnemen. In de nieuwe overeenkomst tussen stichting Hercules en de aannemer Windgroep is namelijk opgenomen dat de opdrachtnemer instemt met een eventuele contractovername door gemeente Haarlem. De meervoudig onderhandse aanbesteding die ten grondslag ligt aan het contracteren van de aannemer is gedaan volgens de gemeentelijke aanbestedingscriteria. Een nieuwe langdurige aanbestedingsprocedure is dan ook niet nodig. Een eventuele nieuwe aanbestedingsprocedure zal hoogstwaarschijnlijk niet leiden tot een goedkopere aanbidding. De gecontracteerde aannemer, de Windgroep, heeft gezien de huidige marktcondities een zeer scherpe aanbidding gedaan, waarin ook heldere afspraken zijn opgenomen over indexering.

De vereniging heeft aangegeven het belangrijk te vinden om het eerste recht van huur te hebben en zij zouden graag een naam bedenken voor de sporthal. Dit zal in een volgende fase nader uitgewerkt worden.

4.7 Maatregelen uitgevoerd voor sociale- en verkeersveiligheid gebied

Naar aanleiding van de motie 'Onafhankelijk Advies Verkeer en Veiligheid' ([2022/0563927](#)) heeft in 2022 een onafhankelijk adviesbureau een onderzoek uitgevoerd naar de sociale- en verkeersveiligheid. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de nieuwe turnhal de verkeersveiligheid niet in de weg staat en dat met enkele aanpassingen in het ontwerp en extra maatregelen in de openbare ruimte het gebied voldoende sociaal veilig te krijgen is. Voor de uitvoering van de maatregelen zijn in de Kadernota 2024 middelen toegekend (€ 1 miljoen). Conform de motie heeft Stichting Hercules de adviezen uit het eindrapport verwerkt. Het definitief ontwerp is aangepast en vervolgens op 31 juli 2022 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. In 2024 werkt de gemeente de maatregelen vanuit het onderzoek in gezamenlijkheid met de aannemer en stakeholders nader uit. De daadwerkelijke aanpassingen in de openbare ruimte worden vervolgens afgestemd op het bouwproces en het project "Herinrichting Pim Mulierlaan". De gemeente is opdrachtgever voor de herinrichting Pim Mulierlaan en de aanpassingen "veiligheid openbare ruimte". Bij overgaan van het opdrachtgeverschap van de turnhal naar de gemeente is nog betere integrale aansturing, planning en coördinatie voor deze projecten mogelijk.



4.8 Financiën

Uitgezocht is wat het verschil in gemeentelijke investering is op het moment dat de gemeente Haarlem het project van stichting Hercules overneemt. Vervolgens is berekend wat het extra benodigde krediet is naast het eerder vrijgegeven krediet van € 1,95 miljoen. In schema:

Scenario	Eigenaar	Totale stichtingskosten	Gemeentelijk aandeel stichtingskosten	Reeds beschikbaar	Extra benodigde kredietbijdrage
A	Stichting Hercules	€ 6.700.000	€ 3.450.000	€ 1.950.000	€ 1.500.000
B	Gemeente Haarlem	€ 6.860.000	€ 6.860.000	€ 1.950.000	€ 4.910.000

Binnen het huidige IP sport 2024 – 2028 is voor beide scenario's het extra benodigde krediet niet geraamd. In scenario B is het extra benodigde krediet € 4.910.000, waarvan de kapitaallasten via de jaarlijkse huur van HLC grotendeels gedekt gaan worden. Namelijk de middelen die HLC in scenario A als eigen inbreng zou leveren (in totaal € 3.250.000). Daarmee is een krediet van € 3.250.000 gedekt en resteert een bedrag van € 1.660.000, voornamelijk het gevolg van prijs- en rentestijgingen. Dit deel van het krediet wordt binnen het IP tot en met 2028 gedekt doordat de voorgenomen investering Sporthal Schalkwijk (SPRT 0.2) naar achteren schuift. De sporthal is onderdeel van een bredere gebiedsontwikkeling aan de Floris van Adrichemlaan. Hiervoor wordt in 2024 een Programma van Eisen Leefomgeving voor opgesteld en naar verwachting start de bouw niet eerder dan kwartaal twee van 2027, het effect van deze schuif op het IP wordt volgend jaar bij de actualisatie van IP in beeld gebracht

4. Risico's en kanttekeningen

4.1 Proces omgevingsvergunning loopt nog

Eind 2023 is een ontwerpbesluit gegeven op de omgevingsvergunning. Verschillende stakeholders vanuit het gebied hebben zienswijzen ingediend naar aanleiding van dit besluit. Deze zienswijzen worden momenteel beoordeeld en verwerkt. De zienswijzen kunnen van invloed zijn op het afgeven van de vergunning.

4.2 Programma van eisen wijkt op sommige onderdelen af van het gemeentelijk beleid

Het Programma van eisen (PvE) van de multifunctionele sporthal is opgesteld door Stichting Hercules. Omdat zij de ontwikkelaar waren van het project, voldoet het gebouw niet volledig aan het recentelijk door de gemeente opgestelde PvE voor sportgebouwen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheidseisen. Het zoveel mogelijk passend maken van het PvE op de gemeentelijke richtlijnen, heeft mogelijk financiële consequenties waar nu geen rekening mee is gehouden.

6. Uitvoering

De reeds aangevraagde omgevingsvergunning wordt op naam gesteld worden van de gemeente. Het contract met de aannemer Windgroep wordt overgenomen door de gemeente. Na het verlenen van de omgevingsvergunning kan de bouw starten. Naar verwachting is dit medio september 2024. In de maanden voorafgaand aan de start van de bouw worden de maatregelen die voortkomen uit het onderzoek rondom de sociale- en verkeersveiligheid nader uitgewerkt. Dit gebeurt samen met de stakeholders en de aannemer. Deze maatregelen worden vervolgens afgestemd op de bouwwerkzaamheden van zowel de nieuwe turnhal als de herinrichting van de Pim Mulierlaan. Afspraken rondom de huur en het gebruik van de hal worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de turnvereniging en de gemeente.

7. Bijlagen

-