



ENSCHDE

Regionale voorziening voor breedtesport, topsport & talentontwikkeling

FACTSHEET IJSBAAN TWENTE

Inloopsessie raad 12 september 2022



INVESTERING IJSBAAN: €13,9 MILJOEN

Bijdragen 2008:

- Gemeente Enschede: € 6.070.000
- Regiogemeenten: € 2.100.000
- Europese subsidie (EFRO): € 750.000
- Provinciale actiefonds: € 3.000.000
- Sponsorbijdragen: € 1.230.000
- Provinciale subsidie: € 600.000

Design Build Operate Maintain (DBOM) overeenkomst 2008 - april 2023

- Gemeente financierder en eigenaar hal
- IJsbaan Twente B.V. verantwoordelijk voor ontwerp, realisatie, onderhoud & exploitatie

Hoofdhuurder Baancommissie KNSB

- 17 schaatsverenigingen (3 uit Enschede)
→ 1400 schaatsers
- 3 ijshockeyverenigingen
→ 100 sporters
- 1 ijsdansenvereniging
→ 30 leden

VERDER GEBRUIK: baanselectie Twente,
KIT Talent team KNSB en TalentNed.

Bezoekersaantallen

- Recreatief: 75.000 – 80.000 per jaar
- Schoolschaatsen: 6.000 per jaar

Extra bijdragen gemeente Enschede

- Seizoen 2012/2013 en 2016/2017:
* huurkorting € 55.000
* bijdrage € 50.000 schoolschaatsen
- Vanaf 2018:
jaarlijkse exploitatiebijdrage € 100.000.

Subsidie aan andere sportverenigingen

Jaarlijks is er een bedrag van € 700.000 subsidie beschikbaar voor sportverenigingen die aangesloten zijn bij de NOC-NSF.

Hoeveel inwoners bereiken we?

0,3% van de Enschedeërs is lid van een ijsvereniging. Voor voetbal is dit percentage 6,6, hockey 1,1, zwemmen 0,5, gymnastiek 1,6, tennis 2,5 en volleybal 0,6.

Afspraken recent afgesloten vaststellingsovereenkomst (BV22000390):

- per 1 april 2023 stopt de IJsbaan Twente B.V met de exploitatie
- per 1 oktober 2022 komt het beheer en onderhoud alvast bij het gemeentelijke Vastgoedbedrijf
- bij doorstart ijsbaan: overname verplichting ijsmeester, manager en administratief medewerkster
- gemeente betaalt tot april 2023:
* 2022 en 2023: reguliere exploitatiebijdrage à €100.000
* 2023: extra bijdrage à €100.000 voor afronding seizoen 2022/2023.

Informatievoorziening

Het College heeft u sinds 2020 geïnformeerd over het dreigende faillissement en de gesprekken daarover met de IJsbaan Twente BV.

- CORSA sept. 2020: 2000074788
- CORSA okt. 2020: 2000080497
- CORSA nov. 2021: 2100102854
- CORSA mrt. 2022: 2200017814

WAT VRAGEN WIJ AAN DE RAAD?

Een van de volgende richtingen te kiezen:

1. Een doorstart van de ijsbaan.

Met het besef dat het minimaal enkele tonnen per jaar kost om het exploitatietekort af te dekken. Daarbij wetend dat het daadwerkelijke exploitatietekort afhankelijk is van o.a. de bezoekersaantallen, energieprijsstijgingen en de algemene inflatie en daarmee risicovol. Kans: verruimen bestemmingsplan en medegebruik

2. Sluiting van de ijsbaan: verkoop of herontwikkeling.

Met het besef dat alle Twentse schaatsverenigingen aangewezen zijn op de voorziening in Deventer en de ijshockeys in Nijmegen. En met het besef dat de reservepositie van het Vastgoedbedrijf dusdanig verslechtert dat alle toekomstige vastgoedontwikkelingen op slot worden gezet tenzij de reserve wordt aangevuld.

Vastgoedbedrijf faciliteert beleidsdoelen. In dit geval Sportbeleid.

Het Vastgoedbedrijf heeft alleen vastgoed in eigendom waarmee gemeentelijke beleidsdoelen worden ondersteunt. In het geval van de ijsbaan: sport & bewegen.

Het Vastgoedbedrijf is gebouweigenaar en verhuurder van de ijsbaan. Voor al haar circa 100 vastgoedobjecten geldt dat de huur wordt betaald door de (gesubsidieerde) exploitant of de betrokken beleidsafdeling. Het Vastgoedbedrijf vormt een gesloten product dat al haar kosten via de huur vergoed moet krijgen. Vastgoed subsidieert dan ook niet.

Welke beleidskaders zijn er vanuit Sportbeleid en het Vastgoedbedrijf?

Het *vastgoedbeleid* is door uw Raad 7 juni 2022 vastgesteld (Corsanummer 2200052536, BV21000517).

Het *Sportbeleid* is vastgelegd in de huidige Sportnota "sportief werken aan je gezondheid".

Huurprijsberekening

Op basis van vaste kengetallen en parameters is in 2007 de huurprijs voor een periode van 30 jaar berekend. Hierin is geen rekening gehouden met onderhoud omdat de IJsbahn Twente B.V. dit zelf doet. In 2022 bedraagt de huurprijs van de ijsbaan € 203.265.

Met de nieuwe huidige kengetallen, parameters en onderhoudsplicht bij de gemeente zou de aanvangshuur voor 2023 op circa € 591.000 uitkomen.

Parameters 2022		
Rekenrente	1,50%	
Prijsindex (CPI)	1,70%	
Planmatig onderhoud via storting onderhoudsvoorziening	1,20%	van de herbouwwaarde
Incidenteel onderhoud	0,20%	van de herbouwwaarde
Wettelijke en duurzame investeringen	0,625%	van de herbouwwaarde per jaar
Investeringsritme wettelijke en duurzame maatregelen	10	
Rente over reservestanden	0,00%	
Termijn berekening KPDH (jaren)	30	
Kengetallen exploitatie 2022		
OZB	€ 3,02	per € 1.000 OZB-waarde
Verzekering	€ 1,68	per € 1.000 verzekerde waarde
Waterschapslasten	€ 0,19	per m ² BVO
Overige Exploitatielasten	€ 1,47	per m ² BVO
Personeelskosten / algemeen beheer	€ 6,87	per m ² BVO

Huurprijsystematiek vastgoedbedrijf: badkuipmodel

De huurprijs van een object wordt conform het vastgoedbeleid berekend over 30 jaar. Hierbij worden de kosten over een periode van 30 jaar terug gerekend naar een huur die bij een jaarlijkse indexatie over een periode van 30 jaar alle kosten afdekt. Dit wordt zo gedaan om de aanvangshuur laag te houden. Als gevolg van een lineaire afschrijving zijn er immers de eerste jaren hoge afschrijvings- en rentelasten en de laatste jaren lage.



Tot nu toe kent de ijsbaan een verlies van € 4,6 miljoen doordat de kosten (o.a. rente, afschrijving, belasting en verzekering) hoger waren dan de huurinkomsten in de periode 2008-2021.

Onderhoudsstatus

De IJsbahn Twente B.V. heeft de ijsbaan in de periode 2008 - 2022 conform planning onderhouden. In oktober wordt de ijsbaan opgeleverd op het niveau dat is vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst.

De huursystematiek werkt op het niveau van de totale vastgoedportefeuille

Alle circa 100 vastgoedobjecten kennen een eigen badkuipmodel met de eerste 15 jaar een "verlies" en de laatste 15 jaar een "winst". Elk object bevindt zich op een ander moment in de badkuip. Door met een reserve op portefeuille niveau te werken kunnen al deze plussen en minnen in de reserve opgevangen worden.

Als de ijsbaan verkocht wordt dan moet het vastgoedbedrijf de boekwaarde afboeken (pand en grond nu € 6,9 miljoen). Dit trekt een zware wissel op de vastgoedreserve omdat deze dan richting de nul gaat. Hierdoor worden alle toekomstige ontwikkelingen op slot worden gezet; er is nagenoeg geen ruimte meer voor de bouw van bijvoorbeeld multifunctionele sportaccommodaties, nieuwe investeringen in cultuur of het opvangen van rentestijgingen. In de eerste twee situaties ga je dan immers opnieuw de badkuip in met de eerste 15 jaar verliezen die een bijdrage vanuit de vastgoedreserve vragen.

Als de ijsbaan verkocht wordt en nieuwe ontwikkelingen moeten blijven doorgaan, dan is een eenmalige bijdrage van € 5 miljoen nodig vanuit de algemene reserve.

Waarom kost een doorstart van de ijsbaan zoveel geld?

De IJsbahn Twente B.V. had de jaren voor Corona een gemiddeld exploitatietekort van 2 ton. Er zijn twee hoofdredenen waardoor dit tekort verder zal oplopen:

1) Hogere huurprijs incl. onderhoud

De IJsbahn Twente betaalde een huurprijs zonder onderhoud. In de huidige huurprijsberekening moet rekening gehouden worden met onderhoudslasten. De gemiddelde onderhoudslast voor de komende 10 jaar bedraagt gemiddeld € 416.000 per jaar. Daarnaast wordt in de huidige huurprijsberekening onder andere rekening gehouden met verduurzamingsmaatregelen en met een hogere herbouwwaarde dan 15 jaar geleden.

2) Stijgende energielasten

De IJsbahn Twente betaalde gemiddeld € 220.000 aan energie in de jaren voor Corona. Op basis van dit verbruik bedragen de energiekosten medio juli 2022 al ruim € 470.000 per jaar.

Biedt verduurzaming de oplossing voor het verkleinen van het exploitatietekort?

Deels. Er is nader onderzoek nodig om te bepalen met hoeveel euro's het exploitatietekort verkleind kan worden!!



Om het exploitatietekort terug te dringen zijn eerst forse investeringen nodig. Meest voor de hand liggende maatregelen:

- **Zonnepanelen.** Om de ijsbaan energieneutraal te krijgen zouden circa 5.000 zonnepanelen op het parkeerterrein geplaatst moeten worden. Dit vergt een investering van *enkele miljoenen*. Daarbij is de huidige salderingsregeling geldig tot 2024. De vraag is wat er daarna gebeurt. Dit is risicovol voor de exploitatie van de ijsbaan omdat deze tijdens de 6 geopende wintermaanden een hoog energieverbruik heeft en de overige 6 zonnige maanden een laag verbruik.
- **Verlichting.** Door de circa 250 lampen te vervangen door LED-verlichting kan met een investering van *circa € 100.000* het verbruik teruggedrongen worden met circa 200.000 kWh per jaar.
- **Warmtepomp.** Met een investering van *circa € 170.000* kan het pand gasloos worden. Op dit moment worden de nevenruimten en kantoorruimten verwarmd met circa 50.000 m³ gas per jaar.

Om het vastgoedbedrijf als verhuurder deze investeringen te kunnen laten doen is een langjarig huurcontract van minimaal 15-20 jaar nodig. Het vastgoedbeleid bepaalt dat de huurder van een object 70% van de kostenbesparing moet inzetten om de investeringen mee te financieren. Deze heeft inmiddels direct profijt van een lagere energierekening.