

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Nathalie Konings (0495-575982)	DJ-2035264
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach	Zaaknummer:
		1663960
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Kleedaccommodatie sportpark Altweerderheide.

Voorstel

1. Het besluit van het college van 8 november 2022 in stand te houden.
2. SV Altweerderheide te houden aan de op basis van de huurovereenkomst geldende verplichtingen.

Inleiding

Op het sportpark Op den Das in Altweerderheide liggen vier kleedlokalen. De kleedlokalen worden zowel gebruikt door voetbalvereniging SV Altweerderheide (buitensport) als gebruikers van de sporthal (binnensport). Sinds 1998 is de gemeente verantwoordelijk voor de planning van de kleedaccommodatie, omdat de gemeente eigenaar is.

De afgelopen jaren is de kleedaccommodatiecapaciteit meermaals onderwerp van gesprek geweest tussen gemeente en SV Altweerderheide. Op 29 april 2022 heeft Aben & Slag Advocaten namens SV Altweerderheide een brief gestuurd, met hierin onder andere het verzoek om structureel de beschikking te krijgen over vier kleedlokalen op het sportpark Op den Das.

Hierbij is in ieder geval een oplossing geboden voor de momenten waarop SV Altweerderheide aangeeft extra kleedlokalen nodig te hebben bij 7x7 wedstrijden. Voor die momenten is het mogelijk om de kleedlokalen van de sporthal te gebruiken.

Op basis van het besluit van uw college van 8 november 2022 is met een brief van 8 november 2022, gericht aan Aben & Slag Advocaten, gereageerd op het verzoek. Hierin is medegedeeld dat het medegebruik noodzakelijk is en is het voorstel gedaan de huur voor het gebruik van de kleedaccommodatie op het sportpark Op den Das met ingang van januari 2022 te halveren. Hiermee wordt SV Altweerderheide deels tegemoetgekomen in de nadelen die worden ervaren van het gedeeld gebruik van de kleedaccommodatie.

Weert, 24 maart 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 11 juli 2023

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 4

De secretaris,



Daarnaast heeft uw college besloten een nieuwe huurovereenkomst met SV Altweerderheide aan te willen gaan. Hierin wordt de nieuwe huurprijs vastgelegd en worden tevens de spelregels met betrekking tot het gedeeld gebruik expliciet opgenomen.

In de brief van 29 december 2022 geeft Aben & Slag Advocaten namens SV Altweerderheide aan dat zij de redenen die ten grondslag liggen aan het standpunt van het college, zoals verwoord in de brief van 8 november 2022, niet valide te achten. Aben & Slag Advocaten verzoekt namens SV Altweerderheide het door het college opgelegde medegebruik te beëindigen en SV Altweerderheide het exclusieve gebruiksrecht over de kleedaccommodatie te verstekken. In dit kader wijst Aben & Slag Advocaten tevens op de tussen de gemeente en SV Altweerderheide gesloten huurovereenkomst, waarin volgens hen is bepaald dat aan SV Altweerderheide een kleedaccommodatie wordt verhuurd en dat dit de gehele kleedaccommodatie betreft en dit zich niet beperkt tot twee kleedlokalen.

SV Altweerderheide gaat dan ook niet akkoord met het voorstel een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan en schort de betaling op van de huurprijs ad. € 4.372,97 over de periode januari 2020 tot en met december 2022.

Beoogd(e) doel(en)

1. Het is voor SV Altweerderheide inzichtelijk welke verplichtingen er gelden op basis van de huidige huurovereenkomst.
2. SV Altweerderheide tegemoet komen in de huurkosten die de vereniging betaalt voor het gebruik van de kleedaccommodatie.

Te behalen resultaten

1. SV Altweerderheide houdt zich aan de op basis van de huidige huurovereenkomst geldende verplichtingen.
2. Na akkoord van SV Altweerderheide wordt er in 2023 een nieuwe huurovereenkomst aangegaan.

Uit te voeren activiteiten

1. Versturen van een brief waarin de in het verleden gemaakte afspraken met betrekking tot de beschikbaarheid van de kleedlokalen worden aangetoond en waarin wordt gereageerd op het opschorten van de betaling van de huurprijs ad. € 4.372,97 over de periode januari 2020 tot en met december 2022.
2. Sluiten van een nieuwe huurovereenkomst waarin de nieuwe (lagere) huurprijs en de geldende afspraken met betrekking tot de beschikbaarheid van de kleedlokalen zijn opgenomen.

Argumenten

1. Medegebruik kleedlokalen is en blijft noodzakelijk

De vier beschikbare kleedlokalen op sportpark Op Den Das moeten gedeeld worden bij gelijktijdig gebruik van de sporthal en de sportvelden. In dat geval zijn twee kleedlokalen beschikbaar voor SV Altweerderheide en twee kleedlokalen voor de sporthalgebruikers.

Een uitbreiding van het aantal kleedlokalen vooruitlopend op de definitieve besluitvorming over de gewenste clustering is daarnaast niet gewenst. Het medegebruik kan dan ook niet worden beëindigd. Met het verlagen van de huidige huurprijs wordt SV Altweerderheide tegemoetgekomen in het ongemak dat zij ervaren bij het gebruik van de kleedlokalen.

2. Gemeente voldoet aan verplichtingen huurovereenkomst

Uit een brief van de sportstichting Altweerderheide van 12 mei 1997, die in de bijlage is opgenomen, blijkt dat er al voorafgaand aan het sluiten van onderhavige huurovereenkomst in 1998 ten aanzien van het gebruik van de kleedlokalen een regeling was getroffen tussen de Sportstichting Altweerderheide en de voetbalvereniging. Deze

regeling geldt al vanaf de oprichting van de sportstichting in 1981. Ook komt hieruit naar voren dat met de tennisclub overeen is gekomen dat de voetbalvereniging gebruik mag maken van de kleedlokalen van de tennisclub, omdat de sportstichting door de week gebruik maakt van de kleedlokalen van de voetbalvereniging.

Gelet op deze in het verleden gemaakte afspraken, moet de huurovereenkomst in de geest zo worden uitgelegd dat met SV Altweerderheide het gebruik van twee kleedlokalen overeen is gekomen. De lijn van gedeeld gebruik is immers tot op de dag van vandaag doorgetrokken, omdat anders de gebruikers van de sporthal geen kleedlokalen tot hun beschikking hebben. Daarmee voldoet de gemeente aan de op basis van de huurovereenkomst geldende verplichtingen.

Anders dan Aben & Slag Advocaten stelt, is het dan ook niet juist om te concluderen dat de overeengekomen verhuur ziet op de gehele kleedaccommodatie. Dit terwijl de huurovereenkomst enkel spreekt over de verhuur van een kleedaccommodatie.

Kanttekeningen en risico's

1. SV Altweerderheide stemt niet in met het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst
De huidige situatie blijft in dat geval in stand. Dit betekent concreet dat de kleedaccommodatie gedeeld moet blijven worden bij gelijktijdig gebruik van de sportvelden en sporthal. Alleen de huurverlaging is dan niet aan de orde.

Financiële, personele en juridische gevolgen

1.1 Vermindering huurinkomsten

Door de halvering van de huur (budget 75200, categorie 83600 specificatie 4118) ontstaat er een financieel nadeel van € 1.974,48 voor het jaar 2022 dat via een tussenrapportage in 2023 verwerkt wordt. De halvering van de huurprijs heeft een structurele doorwerking voor het begrotingssaldo 2023 en volgende jaren en wordt bij de opstelling van de planning en control documenten in 2023 betrokken.

2.1 SV Altweerderheide komt verplichtingen huidige huurovereenkomst niet na

Wanneer SV Altweerderheide niet overgaat tot het betalen van de huurprijs ad. € 4.372,97 over de periode januari 2020 tot en met december 2022, zal SV Altweerderheide in gebreke gesteld worden.

2.2 SV Altweerderheide stelt gemeente in gebreke

Wanneer SV Altweerderheide blijft bij haar standpunt dat de gemeente niet voldoet aan haar op basis van de huidige huurovereenkomst geldende verplichtingen, kan het zo zijn dat zij overgaan tot een juridische procedure.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling Ruimte & Economie

- Ben van der Aa, Strategisch Beleidsadviseur Vastgoed

Afdeling Onderwijs, Cultuur, Sport & Welzijn

- Roel Deneer, (voormalig) Coördinerend Beleidsadviseur accommodaties
- Paul Hecker, Jurist

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Aben & Slag Advocaten en SV Altweerderheide worden geïnformeerd over het besluit van het college door middel van bijgevoegde antwoordbrief.

Planning

Na akkoord van SV Altweerderheide wordt er een nieuwe huurovereenkomst met SV Altweerderheide gesloten, waarin een nieuwe huurprijs en de geldende afspraken over de beschikbaarheid van de kleedlokalen zijn opgenomen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- Brief Aben & Slag Advocaten van 29 december 2022
- Antwoordbrief
- Brief sportstichting Altweerderheide van 12 mei 1997