

Afdeling : WIZ - Werk, Inkomen en Zorg
Naam opsteller voorstel : Gaby Jansen
g.jansen@weert.nl,
Portefeuillehouder : M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.

B&W-voorstel:
DJ-2994043
Zaaknummer:
1869320
Publicatie:
Openbaar

Onderwerp

Exploitatie en intentieovereenkomst buitensportaccommodatie Open Park Weert.

Voorstel

1. Bij de exploitatie van de buitensportaccommodatie een rechtstreekse huurrelatie aan te gaan met de afzonderlijke gebruikers.
2. In te stemmen met de intentieovereenkomst en bijbehorende addenda voor het gezamenlijk gebruik van de accommodatie.
3. Het afdelingshoofd Ruimte, Economie en Vastgoed te machtigen om de intentieovereenkomst en de addenda te ondertekenen.
4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 2.
5. De verplichting tot geheimhouding op te heffen met het verstrijken van vijf jaren nadat besluitvorming over dit voorstel heeft plaatsgevonden.

Inleiding

In het project Open Park Weert wordt de realisatie van een nieuwe buitensportaccommodatie voorbereid. Op 8 mei 2024 heeft de gemeenteraad besloten de regie te nemen bij de realisatie van dit gebouw. Het gebouw zal worden gebruikt als sport- en welzijnsaccommodatie. Het biedt ruimte aan een voetbalvereniging, scheidsrechtersvereniging en honk- en softbalvereniging. Aanvullend is er ruimte om maatschappelijke activiteiten in het gebouw te huisvesten.

Op 14 mei 2025 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Humankind voor de realisatie van een op sport gerichte buitenschoolse opvang (BSO) in de accommodatie.

De afgelopen periode is met de toekomstige gebruikers gesproken over het ontwerp en het gezamenlijk gebruik van de buitensportaccommodatie. Daarbij heeft het gebouw de werknaam 'Het Paviljoen' gekregen. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de exploitatie van het gebouw besproken met de gebruikers (zie bijlage 1). De uitkomsten zijn vertaald in een intentieovereenkomst (zie bijlage 2).

Doel(en)

De buitensportaccommodatie in Open Park Weert wordt optimaal en multifunctioneel gebruikt.

Resultaten

Door het sluiten van de intentieovereenkomst weten de partijen over en weer wat de (financiële) kaders zijn.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 26-8-2025

Nummer: 7

De secretaris,

Activiteiten

Het plan voor de accommodatie wordt samen met de toekomstige gebruikers uitgewerkt, waarna de bouw kan worden voorbereid. Afspraken worden vastgelegd in huurovereenkomsten.

Argumenten

1.1 Bij deze beheervorm heeft de gemeente maximale regie over het gebruik van de accommodatie.

De gemeente sluit direct huurovereenkomsten met de gebruikers van de accommodatie. Door hierin te sturen, kan de gemeente de maatschappelijke functie van het gebouw beïnvloeden.

1.2 De gemeente is bekend met het zelf beheren en exploiteren van accommodaties.

Een vergelijkbare werkwijze wordt toegepast voor de sporthallen in Weert.

1.3 Deze beheervorm heeft het meeste draagvlak bij de gebruikers.

De gebruikers hebben de voorkeur voor een rechtstreekste huurrelatie tussen de gemeente en de gebruikers afzonderlijk, omdat de vrijwilligersorganisaties dan minder worden belast. Administratieve taken voor bijvoorbeeld de verhuur worden niet bij de verenigingen belegd, maar bij de gemeente. Wel zorgen de gebruikers voor het dagelijks beheer en onderhoud.

In bijlage 1 staan andere beheervormen die zijn besproken. Bijvoorbeeld de verhuur aan een beheerstichting, die als zelfstandige en onafhankelijke beheerder vanuit het algemeen maatschappelijk belang recht doet aan de belangen van de gebruikers. Een dergelijke stichting moet beschikken over een onafhankelijk of evenwichtig samengesteld bestuur. Voor de buitensportaccommodatie zou een stichting met een beperkte opdracht opgericht moeten worden. In dat geval is het lastig om goede bestuurders te vinden. Daarbij creëert een beheerstichting een extra laag tussen de eigenaar en gebruikers, waardoor extra afstemming nodig is. Het oprichten van een beheerstichting wordt door alle partijen te zwaar bevonden voor deze accommodatie.

Het is ook mogelijk dat de gemeente de accommodatie verhuurt aan één hoofdhuurder, die vervolgens contracten sluit met de andere gebruikers. Geen van de partijen ziet voor zichzelf een rol als hoofdhuurder. De risico's en administratieve lasten zijn dan te groot.

2.1 Met het sluiten van de intentieovereenkomst wordt door partijen over en weer bevestigd dat zij de buitensportaccommodatie gezamenlijk willen gebruiken.

De intentieovereenkomst bestaat uit een algemeen deel, waarin de partijen gezamenlijk de randvoorwaarden voor het gebruik vastleggen. Er is een gebruiksschema opgesteld zodat partijen van elkaar weten wanneer zij de accommodatie gebruiken en welke knelpunten er kunnen zijn. Ook liggen de verantwoordelijkheden van de gebruikers vast, bijvoorbeeld wat betreft het dagelijks onderhoud en beheer, de schoonmaak en de sleutelbeheer. En er zijn afspraken gemaakt over de onderlinge afstemming.

2.2 In de intentieovereenkomst staat een indicatie voor de te verrekenen huursommen.

Per gebruiker is een addendum opgesteld met daarin een indicatie van de huursom. Dit biedt zekerheid aan alle partijen.

4.1 De economische en financiële belangen van de gemeente Weert en concurrentiegevoelige gegevens moeten worden beschermd.

Onder toepassing van het tweede lid, sub b, van artikel 5.1 Wet open overheid (Woo) wordt de intentieovereenkomst niet openbaar gemaakt. De financiële/economische belangen van de gemeente kunnen uit financiële gegevens worden afgeleid, waarbij bij (toekomstige) onderhandelingen de gemeentelijke positie mogelijk geschaad wordt. Het

beschermen van dit belang weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid van de stukken.

5.1 Een termijn van vijf jaar is redelijk op grond van artikel 5.3 Woo.

Opheffing geheimhouding kan plaatsvinden over vijf jaar na besluitvorming, omdat dan de financiële gegevens niet meer actueel zijn.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De verhuur door de gemeente vergt extra capaciteit.

Er wordt voorgesteld dat alle verhuur, structureel en incidenteel, via de gemeente loopt. Dit verhoogt de administratieve taken van de gemeente. Hiervoor moet voldoende capaciteit beschikbaar zijn. Door met name afspraken met structurele gebruikers te maken, wordt de belasting voor de gemeente beperkt.

Overigens wordt onderzocht of voor Open Park Weert een zelfstandige entiteit (sportbedrijf) kan worden opgericht om de exploitatie van het gebouw zakelijk en toekomstbestendig te organiseren. Als daarvoor wordt gekozen, zal deze entiteit de verhuur regelen. Dat ontlast de ambtelijke organisatie.

1.2 Het risico op leegstand is voor de gemeente.

De gemeente is verantwoordelijk voor de verhuur aan de hoofdhuurders en de andere medegebruikers. Als deze partijen de accommodatie minder gebruiken, heeft dat gevolgen voor de huurinkomsten van de gemeente.

Om de risico's te beperken, staat in de addenda dat huurovereenkomsten worden aangegaan voor een periode van 10 jaar. Tussentijds kunnen de overeenkomsten worden bijgesteld. Bijvoorbeeld als de voetbalvereniging meer leden heeft (een wijziging in het voordeel van de gemeente) of als de BSO de accommodatie minder vaak nodig heeft (een wijziging in het nadeel van de gemeente). Daarnaast gaat de gemeente de komende periode in gesprek met de overige gebruikers van het gebouw, zodat er meer duidelijkheid ontstaat over de kansen voor medegebruik.

2.1 De gemeenteraad moet nog een definitief besluit nemen over de realisatie van de buitensportaccommodatie.

Dit is benoemd in de intentieovereenkomst. Tevens is hiervoor een ontbindende voorwaarde opgenomen.

2.2 Er kan nog worden gereageerd op het voornemen tot verhuur aan de sportverenigingen.

Ter uitvoering van het gelijkheidsbeginsel en het Didam arrest, moet het voornemen tot verhuur worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. Voor de verhuur aan Humankind heeft publicatie plaatsgevonden op 20 november 2024. Hierop zijn geen reacties ontvangen. Voor de verhuur aan de sportverenigingen heeft publicatie plaatsgevonden op 13 augustus 2025. Hierop kan tot en met 2 september worden gereageerd. In de intentieovereenkomst is een voorbehoud opgenomen, waardoor de intentieovereenkomst kan worden ontbonden als een reactie wordt ontvangen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het ondertekenen van de intentieovereenkomst heeft geen financiële gevolgen. De huidige kosten voor het project worden gefinancierd uit het door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingsbudget.

De exacte huurprijzen kunnen in de huidige fase van het project nog niet worden vastgesteld. Dit is benoemd in de intentieovereenkomst. Wel zijn indicatieve bedragen opgenomen en vastgelegd in de addenda. Daarbij is aangegeven dat dit prijspeil 2025 is

en dat de bedragen worden geïndexeerd. De indicatieve bedragen zijn gebruikt voor het raadsvoorstel over de realisatie van de buitensportaccommodatie.

De intentieovereenkomst blijft van kracht tot de ingangsdatum van de huurovereenkomsten en kan tussentijds worden ontbonden.

Overleg gevoerd met

Intern:

Didier Loosveld, jurist privaatrecht, afdeling Ruimte, Economie en Vastgoed
Joep Hermens, adviseur vastgoed, afdeling Ruimte, Economie en Vastgoed
Mark Hoeven, business controller, afdeling Financiën en Control
Geeta Nanda, jurist, afdeling Concernstaf

Extern:

Voetbalvereniging FC Oda
Scheidsrechtersvereniging C.O.V.S. Weert e.o.
Honk- en softbalvereniging Indians
Humankind

Participatie

De intentieovereenkomst is opgesteld in overleg met de sportverenigingen en Humankind.

Communicatie

Het besluit wordt gedeeld met de partijen waarmee de intentieovereenkomst wordt gesloten.

Planning

Behandeling van het raadsvoorstel over de buitensportaccommodatie staat gepland voor 24 september 2025. Als de raad instemt met het voorstel, kan de realisatie verder worden voorbereid. Oplevering van het gebouw staat gepland voor 2027.

Evaluatie

Tussentijdse evaluatie is onderdeel van de te sluiten huurovereenkomsten.

Bijlage(n)

1. Notitie beheer en gebruik Paviljoen Open Park Weert.
2. De intentieovereenkomst met bijbehorende bijlagen en addenda (geheim):
 - a. Intentieovereenkomst over het Paviljoen Open Park Weert.
 - b. Bijlage 1: voorlopig ontwerp.
 - c. Bijlage 2: notitie beheer en gebruik Paviljoen Open Park Weert.
 - d. Bijlage 3: concept gebruiksschema.
 - e. Addendum Humankind.
 - f. Addendum FC Oda.
 - g. Addendum C.O.V.S. Weert e.o.
 - h. Addendum HSV Indians.