

Gemeente Weert

Haalbaarheidsonderzoek turnaccommodatie Weert

Definitieve versie

S Eurlings
20-2-2017

Inhoudsopgave

	Samenvatting	3
1	Inleiding	5
	1.1 Aanleiding en doel haalbaarheidsonderzoek	5
	1.1.1 Noodzaak voor het onderzoek	5
	1.2 Onderzoeksvraag	5
	1.3 Kantekening	6
	1.4 Leeswijzer	6
2	De verenigingen	8
	2.1 Tensor Turnen	8
	2.1.1 Huidige trainingslocaties	8
	2.2 Jan van Weert	8
	2.2.1 Huidige trainingslocaties	8
	2.3 Financiële stand van zaken verenigingen	8
	2.4 Samenwerking	9
3	Locatieonderzoek	11
	3.1 Programma van eisen turnaccommodatie	11
	3.2 Inventarisatie mogelijke bestaande panden en terreinen	11
	3.2.1 Relatie bezettingsgraad	12
	3.2.2 De ligging	12
	3.2.3 Geschiktheid van de accommodatie en locatie	12
	3.2.4 Resultaten locatieonderzoek	13
4	Uitwerking van de scenario's	14
	4.1 Uitgangspunten scenario's	14
	4.2 Scenario 1 aanbouw sporthal St. Theunis	14
	4.3 Scenario 2 aanbouw sporthal Boshoven	14
	4.4 Scenario 3 nieuwbouw op sportpark St Louis	15
	4.5 Scenario 4 huur sporthal Kazernelaan	15
	4.6 Zelfrealisatie door verenigingen	16
	4.7 Financiële uitwerking scenario's	16
	4.7.1 Investeringskosten	16
	4.7.1.1 Scenario 1, 2 en 3	16
	4.7.1.2 Scenario 4	17
	4.7.1.3 Scenario 5	17
	4.7.2 Exploitatiekosten	18
	4.8 Dekking kosten scenario's	19
	4.9 Onrendabele kosten gemeentelijke sportaccommodaties	19
5	Regionale kansen	20
	5.1 Uitgangspunten turnbond KNGU	20
	5.2 Behoeftte in de regio	20
	5.3 Provinciale ondersteuning	20
6	Conclusie	21
	6.1 Het advies	21
	6.2 Alternatief advies	22

Samenvatting

De Martinusschool met de gymzaal St. Louis is op 17 januari 2017 in verhuurde staat verkocht aan een ontwikkelaar. Jan van Weert kan de komende tijd nog op basis van afgesproken voorwaarden de turnlessen in de gymzaal voortzetten. Naar verwachting zal de ontwikkelaar op termijn de Martinusschool met de bijbehorende gymzaal willen ontwikkelen. De voorwaarde van verkoop onder verhuurde staat garandeert niet dat Jan van Weert in lengte der dagen gebruik kan blijven maken van deze accommodatie. In redelijkheid zal derhalve een alternatieve trainingslocatie gezocht moeten worden. Daarnaast is in de nota Binnensportaccommodaties "ontwikkelingen in de periode 2015-2020" beschreven dat er een grote behoefte is aan een volwaardige turnaccommodatie in Weert. Het uitvoeringsprogramma 2015-2016 beschrijft de noodzaak van een onderzoek hierna.

Dit onderzoek wordt specifiek uitgevoerd voor de verenigingen Turn- en Gymnastiekvereniging Jan van Weert en Tensor Turnen Weert. Beide verenigingen willen in de toekomst gezamenlijk gebruikmaken van één turnaccommodatie. Daarnaast willen ze ook samenwerken door gezamenlijke trainingen, wedstrijden, exploitatie voeren enz. De verenigingen kunnen gezamenlijk een maximale huur van € 18.282,71 betalen. Wanneer alle turn- en gymactiviteiten ondergebracht worden in deze accommodatie is een maximale huur van € 26.913,-- betaalbaar.

Aan de voet van het onderzoek is een programma van eisen opgesteld, waaraan een nieuwe turnaccommodatie moet voldoen. Vervolgens is binnen de gemeentegrenzen bekeken welke locaties of panden geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor het inrichten van een permanente turnaccommodatie. In het locatie-onderzoek zijn 16 locaties en panden onderzocht. Daarbij is gekeken naar de potentie van de locaties, de (omliggende) bebouwing, de omgeving, de ruimtelijke mogelijkheden en eventuele combinaties met andere sportvoorzieningen. Vier locaties zijn in de vorm van scenario's verder uitgewerkt, waarbij is gekeken naar de (financiële) haalbaarheid. De scenario's zijn:

1. St. Theunis; met een aanbouw van een turnzaal en gebruik van kleedruimten en kantine van de bestaande sporthal.
2. Boshoven; met een aanbouw van een turnzaal en gebruik van kleedruimten en kantine van de bestaande sporthal.
3. St. Louis; het nieuw bouwen van een turnzaal, kleedruimten en verenigingsruimte.
4. Sporthal HQ; Het huren van een aangepast deel van bestaande sporthal aan de Kazernelaan.
5. Zelfrealisatie; het realiseren van een accommodatie op de locatie St. Theunis door verenigingen in combinatie met belegger.

Voor scenario 1, 2 en 3 zijn de investerings-/exploitatiekosten in beeld gebracht. Voor scenario 4 de huurkosten en voorwaarden.

In gesprekken met de verenigingen is aangegeven dat de verenigingen en de belegger de nieuwbouw niet volledig kunnen financieren. Ze hebben de gemeente Weert verzocht om een bijdrage ter hoogte van € 1.000.000,-- (scenario 5)

Het economisch meest voordelige scenario betreft het huren van een deel van de aangepaste sporthal aan de Kazernelaan. De accommodatie wordt voorzien van een valkuil, vaste opstelplekken voor toestellen, twee ruime kleedkamers en doucheruimten, voldoende bergruimte, een ruimte die geschikt te maken is als tribune en een ontmoetingsruimte/kantine op de eerste verdieping. De brutohuurlasten zijn op jaarbasis € 62.000,--. Het onrendabele deel is € 35.087,-- of € 43.717,29.

De gemeentelijke sporthallen zijn allen in exploitatie en inkomsten niet neutraal. Gemiddeld legt de gemeente Weert € 120.000,-- toe op de exploitatie van een sporthal.

De nieuwe turnaccommodatie moet voorzien worden van vaste turntoestellen en turnattributen. De gemeente verzorgt voor alle verenigingen de benodigde inrichting van de sporthallen of gymzalen. Dit gebeurt op basis van de vervangingsinvestering. Geen van de toestellen of attributen in de gymzaal St. Louis voldoet aan de veiligheidseisen. Deze moeten worden vervangen. De totale kosten zijn € 170.000,-- excl. BTW en bijkomende kosten. Wanneer alle turn- en gymactiviteiten in de nieuwe accommodatie ondergebracht worden zijn de vervangingskosten € 200.000,-- excl BTW en bijkomende kosten.

Een alternatief is het aanbouwen van de turnhal bij de sporthal St. Theunis. Voordelen hiervan zijn:

- De functionaliteit van de turnhal groter kan zijn, omdat de zaal middels een flexibele afscheiding kan worden gekoppeld aan de bestaande sporthal.
- Het voor de turnvereniging gunstig kan zijn om direct aan een school gelegen te zijn. Voor de school biedt het mogelijkheden voor de gymles.
- De afschrijvingstermijn beter aansluit bij de afschrijvingstermijn van de bestaande sporthal.
- De bestaande duurzame installaties mogelijkheden bieden voor uitbreiding naar de nieuwe turnhal.

1 Inleiding

In de nota Binnensportaccommodaties "Ontwikkelingen in de periode 2015-2020" is benoemd dat er een grote behoefte is aan een volwaardige turnaccommodatie voor de turnverenigingen uit Weert. Tevens is de bij de vaststelling van deze nota al de opdracht benoemd voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een (regionale) turnaccommodatie. In de Voorzieningsplannen Weert – uitvoeringsprogramma 2015 – 2016 is vastgelegd wanneer dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. De gemeenteraad heeft in november 2015 dit uitvoeringsprogramma 2015-2016 vastgesteld. Op 17 november 2015 is in vergadering van het college van B&W de startnotitie van het onderzoek, waarin de doelstelling, de uitgangspunten en de processtappen van het onderzoek staan beschreven, behandeld en vastgesteld.

1.1 Aanleiding en doel haalbaarheidsstudie

In Weert zijn twee turnverenigingen actief namelijk Tensor Turnen Weert en Turn- en gymnastiekvereniging Jan Van Weert. Beide verenigingen trainen op diverse locaties, veelal in ruimtes die minder of onvoldoende geschikt zijn voor het beoefenen van deze sport.

1.1.1 Noodzaak voor het onderzoek

De huidige gymzaal St. Louis, die Jan van Weert al vanaf 2009 gebruikt, is niet geschikt om de wedstrijdturners optimaal te laten trainen. De zaal is te klein om alle benodigde turntoestellen in te passen en de aanlooproutes voor diverse toestellen zijn te kort. De gemeente Weert heeft de gymzaal St. Louis aan de Begijnenhofstraat 13 in Weert gezamenlijk met de nabijgelegen school, in verhuurde staat verkocht aan een particuliere ontwikkelaar. De verkoop van de accommodatie heeft op korte termijn geen gevolgen voor Jan van Weert. Op basis van huurafspraken tussen de nieuwe eigenaar en Jan van Weert, die berusten op de oude gebruiksafspraken tussen gemeente Weert en Jan van Weert, wordt gegarandeerd dat Jan van Weert voor 2017 gebruik kan blijven maken van de accommodatie als trainingsruimte. Vanaf 2018 moet er voor de trainingen van Jan van Weert een andere accommodatie gezocht worden.

Tensor maakt nu gebruik van de gymzaal Phillips van Horne en de turnaccommodatie in Budel. In de gymzaal Phillips van Horne dienen de turntoestellen voor en na iedere training opgebouwd en afgebroken te worden. Dit kost veel tijd en de kans op het maken van fouten en beschadigingen aan toestellen en/of zaal bij het opbouwen is aanwezig. Ook voor hen is het meer dan wenselijk om in een vaste accommodatie in Weert de trainingen voort te zetten.

In Midden-Limburg is op dit moment geen grote, vaste turnaccommodatie. Veel verenigingen maken gebruik van de turnhal in Budel. Deze hal is druk bezet en kan niet voldoen aan de vraag van alle aanvragen van verenigingen buiten de gemeente Cranendonck. In dit onderzoek is onderzocht of er een behoefte voor Weert is om een voorziening te realiseren met een regionale functie en of de regiogemeente en Provincie Limburg dit initiatief zullen ondersteunen.

Voor de doelstelling van het haalbaarheidsonderzoek turnaccommodatie Weert wordt aangesloten bij hetgeen is opgenomen in de nota Binnensportaccommodaties "Ontwikkelingen in de periode 2015-2020", de Voorzieningsplannen Weert en het uitvoeringsprogramma 2015-2016.

1.2 Onderzoeksvraag

Het projectresultaat is het creëren van duidelijkheid over de mogelijkheden en onmogelijkheden die er zijn voor de huisvesting van de twee turnverenigingen in Weert. Dit door middel van een analyse waarbij de verschillende varianten met elkaar worden vergeleken en de voor- en nadelen worden afgewogen. Het resultaat van dit onderzoek wordt aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze zal vervolgens een besluit nemen. Het haalbaarheidsonderzoek geeft hierbij antwoord op de onderstaande vragen:

1. Is het mogelijk en haalbaar om een permanente turnaccommodatie onder te brengen in een bestaande sportaccommodatie in Weert?

2. Wanneer 1 niet mogelijk is, is het dan mogelijk om een turnzaal aansluitend aan een bestaande sportaccommodatie te realiseren, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de faciliteiten (kleedkamers e.d.) van de bestaande accommodatie?
3. Wanneer 2 niet mogelijk is, is het dan haalbaar om een geheel nieuwe permanente turnaccommodatie met alle voorzieningen te realiseren?
4. In hoeverre is een bovenregionale functie in Weert haalbaar?

De bovenstaande vier vragen leiden tot een aantal voorkeursvarianten. Deze worden in dit rapport inhoudelijk getoetst aan de volgende kaders:

1. Haalbaarheid op de beoogde locaties, op basis van een locatieonderzoek.
2. Technische haalbaarheid, op basis van een programma van eisen en wensen.
3. Financiële haalbaarheid van de benodigde investering voor de realisatie.
4. De exploitatie en beheerkosten voor de gemeente.
5. Welke (financiële) bijdrages dragen bij aan de verschillende varianten.

1.3 Kanttekening

De projectopdracht richt zich alleen op het huisvestingsvraagstuk van een turnaccommodatie. Eventuele andere huisvestingsvraagstukken voor andere maatschappelijke voorzieningen in Weert of huisvestingsvraagstukken die gedurende het onderzoek aandoen, worden niet meegenomen.

Wanneer één of meer van de te onderzoeken varianten leidt tot een herverdeling van de bezetting in één of meer bestaande accommodatie(s), maken deze wijziging(en) onverminderd deel uit van dit haalbaarheidsonderzoek. In dat geval richt het onderzoek zich alleen op die accommodaties waarvoor dit van toepassing is.

1.4 Leeswijzer

Het onderzoek is verdeeld in een aantal processtappen:

- Toekomstvisie van de twee verenigingen en mogelijkheden tot samenwerking.
- Onderzoek naar beoogde locaties. Hierbij wordt binnen de gemeentegrens gekeken naar mogelijk geschikte locaties. Deze worden getoetst op het gebied van gebruiksmogelijkheden, geschiktheid, ligging en aanpassingsmogelijkheden.
- Onderzoek naar het programma van eisen voor een turnaccommodatie in Weert.
- Onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de meest geschikte locaties, waarbij stichtingskosten, exploitatiekosten Life Cycle Costs in beeld zijn gebracht.
- Onderzoeken van mogelijke regionale functie en mogelijke bijdrages.

De invulling van de processtappen wordt beschreven in de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: de visie en de ambities van de turnverenigingen in Weert. Paragraaf 2.1: het gebruik van Tensor Turnen. paragraaf 2.2 beschrijft de visie van Jan van Weert. In paragraaf 2.3 wordt beschreven hoe beide verenigingen hun samenwerking in de toekomst zien en welke mogelijkheden deze samenwerking biedt.

Hoofdstuk 3 beschrijft het locatieonderzoek. Waarbij in paragraaf 3.1 de bezettingsgraad en het huidige gebruik van de gebouwen en de locaties worden beschreven. In paragraaf 3.2 wordt ingezoomd op de ligging en bereikbaarheid van de locaties. Paragraaf 3.3 gaat in op de geschiktheid van de locaties en accommodaties en de mogelijkheden om deze geschikt te maken. In paragraaf 3.4 zijn vier nader uit te werken scenario's beschreven.

Hoofdstuk 4 gaat in op de (financiële) haalbaarheid van de vier scenario's. In paragraaf 4.1 worden de uitgangspunten van ieder scenario aangegeven. In paragraaf 4.2 wordt ingezoomd op de stichtingskosten, de exploitatiekosten en de Life Cycle Costs.

Hoofdstuk 5 beschrijft aanvullende mogelijkheden tot haalbaarheid, waarbij paragraaf 5.1 ingaat op de uitgangspunten van de Turnbond KNGU, paragraaf 5.2 de behoefte in de regio beschrijft en paragraaf 5.3 inzoomt op de mogelijkheden van provinciale ondersteuning.

De conclusie wordt in hoofdstuk 6 beschreven. Hierin wordt een advies gegeven over het meest haalbare scenario.

2 De Verenigingen

In Weert zijn twee turnverenigingen namelijk, Turn- en Gymnastiekvereniging Jan van Weert en Tensor Turnen Weert. Dorpskern Stramproy heeft een eigen turn- en gymnastiekvereniging, de Bottenkrakers genaamd. Deze laatste vereniging houdt zich bezig met recreatief turnen en traint in sporthal "de Grenslibel" in Stramproy.

Alle drie de verenigingen zijn aangesloten bij de Koninklijke Nederlandse Gymnastiek Unie (KNGU). Dit onderzoek richt zich alleen op de turnverenigingen Turn- en Gymnastiekvereniging Jan van Weert, hieronder Jan van Weert genoemd en Tensor Turnen Weert, verder Tensor genoemd.

2.1 Tensor Turnen

Tensor is een turnvereniging voor jongens. De leden zijn gemiddeld tussen de 6 en ca. 17 jaar. Tensor richt zich op 4 belangrijke pijlers, namelijk recreatief turnen, wedstrijdturnen, opleidingen, ambitie voor topturnen. Deze pijlers zijn nader beschreven in bijlage 6 van dit document.

2.1.1 Huidige trainingslocaties

Op donderdag en zaterdag maakt de vereniging in totaal 8 uur gebruik van de turnhal in Budel. Op maandag maakt de vereniging 3 uur gebruik van de sportzaal van de Phillips van Horne. In deze laatste accommodatie worden voorafgaand aan de training alle benodigde toestellen opgebouwd en na afloop afgebroken. In deze sportzaal is onvoldoende berging aanwezig, waardoor turntoestellen niet afgezonderd in de gang van de school staan opgeborgen.

2.2 Jan Van Weert

Jan van Weert biedt een breed gymnastiek- en turnaanbod aan. De doelgroep bestaat voornamelijk uit jongens en meisjes van 2 tot 6 jaar, jonge dames en volwassen vrouwen, afhankelijk van de soort gym- of turnactiviteit. In bijlage 7 zijn de activiteiten van Jan van Weert aangeven.

2.2.1 Huidige trainingslocaties

Bij het uitoefenen van de meeste activiteiten van Jan van Weert voldoet een reguliere gym- of sportzaal. Alleen voor de verschillende turnactiviteiten is een zaal met een vaste turnuitrusting noodzakelijk. Op dit moment is het recreatief- en wedstrijdturnen ondergebracht in de gymzaal St. Louis. Daarnaast wordt eens in de vier weken voor het wedstrijdturnen ook gebruik gemaakt van de turnhal in Budel.

De andere activiteiten zijn ondergebracht in de volgende gymzalen en/of sporthallen:

- Ouder en kind gym, kleutergym en recreatief turnen voor 5-10 jaar maken 6 keer per week gebruik van de gymzaal Molenveld in de wijk Fatima.
- Meer bewegen voor ouderen (MBVO) wordt gegeven in de Sporthallen Boshoven, Aan de Bron, gymzaal Molenveld en Sportzaal Moesel.
- Ritmische gym wordt in een gymzaal van de Phillips van Horne gegeven.

2.3 Financiële status verenigingen

Beide verenigingen maken momenteel gebruik van trainingsaccommodaties met een gesubsidieerd huurtarief of ontvangen voor de accommodatie in Budel jaarlijks een subsidiebijdrage ten behoeve van de huurkosten. Ondanks deze gesubsidieerde huurtarieven hebben beide verenigingen niet veel speelruimte in hun begroting. Dit komt onder andere omdat de kosten van het lidmaatschap van de KNGU voor de verenigingen flink zijn gestegen en de er een wijziging heeft plaatsgevonden te aanzien van het subsidiestelsel vrijwilligersorganisaties welke is vastgesteld middels de 'Nota Herziening Subsidiestelsel Vrijwilligersorganisaties 2017'.

De jaarrekeningen van Jan van Weert laat al enkele jaren een klein positief resultaat zien. De jaarrekening voor 2016 is nog niet opgemaakt. Verwacht wordt dat 2016 ook met een klein surplus wordt afgesloten. Veel speelruimte heeft de vereniging niet.

Tensor heeft 2015 met een klein positief resultaat afgesloten. De jaarrekening van 2016 is nog niet opgesteld. De begroting van 2017 komt uit op een tekort van circa € 1000,--. Om een gezonde begroting voor 2017 te krijgen ziet Tensor zich genoodzaakt om de contributie voor de leden te verhogen. Het is geen gewenste maatregel, mede omdat de vereniging nu een gemiddeld contributietarief heeft in vergelijking met andere verenigingen. De vaststelling hiervan zal in de jaarvergadering in maart 2017 plaats vinden.

2.3.1 Huurlasten verenigingen

Huurlasten Jan van Weert:

Accommodatie	Gebruiksdeel	Activiteit	Huurlasten seizoen 2015 - 2016
Sporthal aan de Bron	Deel zaal		€ 355,52
Sporthal Boshoven 1/3 rechts	1/3 zaal rechts		€ 371,68
Sporthal Moesel	Halve zaal links		€ 363,60
Gymzaal Molenveld	Hele zaal		€ 3.462,28
Gymzaal St. Louis	Hele zaal	Turnen	€ 9.829,32
Turnhal Budel	Hele zaal	Turnen	€ 638,00
Gymzaal Phillips van Horne SG	Hele zaal		€ 711,04
Totaal			€ 15.731,44

Tabel 1: Huurlasten Jan van Weert

Huurlasten Tensor:

Accommodatie	gebruiksdeel	activiteit	Huurlasten seizoen 2015 - 2016
Gymzaal Philips van Horne SG	Hele zaal		€ 1.200,00
Turnhal Budel	Hele zaal		€ 7.311,00
Totaal			€ 8.511,00

Tabel 2: Huurlasten Tensor

Voor het seizoen 2015-2016 hebben de verenigingen voor het onderdeel turnen gezamenlijk € 18.978,-- aan huurlasten betaald. De huurlasten worden in 2017 door beide verenigingen gezamenlijk op € 18.282,71 begroot (Jan van Weert € 9.420,-- en Tensor € 11.000,-- verminderd met de zaalsubsidie ter hoogte van € 2.137,--). Jan van Weert heeft in haar begroting nog geen huurkosten opgenomen voor zaalhuur in Budel.

2.4 Samenwerking

Op dit moment is van echte samenwerking nog geen sprake. De verenigingen zien elkaar niet als concurrent, omdat Tensor zich alleen richt op jongens/heren turnen en Jan van Weert dames turnen aanbiedt en zich in de breedte richt op gymnastiek. De verenigingen hebben wel regelmatig met elkaar contact met betrekking tot:

- Overlegmomenten tussen de besturen van de verenigingen;
- Doorverwijzing voor kleutergym van jongens onder de 6/7 jaar van Tensor naar Jan van Weert;
- Doorverwijzing van jongens boven de 7 jaar (of talenten onder de 7 jaar) door Jan van Weert naar Tensor;
- Doorverwijzing van aspirant-leden.

Op termijn willen de verenigingen intensief met elkaar samenwerken door gezamenlijk invulling te geven aan een permanente turnaccommodatie waarbij:

- Gezamenlijk training wordt gegeven in de accommodatie met één trainingsrooster;
- De turnaccommodatie gezamenlijk wordt geëxploiteerd;
- Wedstrijden gezamenlijk worden afgestemd;
- De turnsport in Weert gezamenlijk wordt gepromoot;
- De indeling van de turnaccommodatie wordt afgestemd;
- Trainers mogelijk worden uitgewisseld en tijdens trainingen op de inzet van trainers/begeleiders wordt bespaard.

Deze samenwerking biedt mogelijk kansen voor de toekomst. Het doel is dat gezamenlijk gebruik van de accommodatie leidt tot effectiviteit in het trainingsprogramma. Hierdoor kunnen mogelijk de kosten per trainingsuur omlaag. Dit zorgt voor meer (financiële) ruimte voor extra traininguren, uitbreiding in aantal leden en mogelijkheden voor topsport.

3 Locatieonderzoek

Het onderzoek naar de haalbaarheid van een permanente turnaccommodatie is verdeeld in een aantal fasen. Deze zijn:

- Het samenstellen van het programma van eisen waaraan een permanente trainingsaccommodatie moet voldoen;
- Een locatieonderzoek, waarbij onderzocht wordt waar een dergelijke accommodatie kan ontstaan;
- Het doorrekenen van een aantal scenario's.

3.1 Programma van eisen turnaccommodatie

Het samenstellen van een programma van eisen voor een turnaccommodatie is maatwerk. Er zijn in Nederland geen richtlijnen die weergeven hoe een standaard trainingsaccommodatie voor de turnsport er uit moet zien, welke afmetingen hiervoor nodig zijn, welke trainingsfaciliteiten en toestellen nodig zijn. Wel hanteert de Koninklijke Nederlandse Gymnastiek Unie richtlijnen op gebied van wedstrijdtoestellen, eisen ten behoeve van de veiligheid en noodzakelijke voorzieningen. In Nederland is geen permanente wedstrijdhal. Bij officiële wedstrijden worden bestaande sporthallen of turnaccommodaties tijdelijk geschikt gemaakt.

In veel trainingshallen wordt zo veel als mogelijk rekening gehouden met situaties als op officiële wedstrijden. Zo wordt bij de keuze van de toestellen gekeken of deze aansluiten bij de eisen die gelden bij wedstrijden. Op deze manier wordt een gelijke situatie als bij wedstrijden nagebootst. Daarnaast is bij het realiseren van een trainingshal ook de functionaliteit erg belangrijk. De leden van een vereniging moeten bijvoorbeeld nieuwe sprongen en uitvoeringen, op een veilige manier kunnen oefenen.

In overleg met de beide verenigingen is een programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen is gebaseerd op het functioneel en veilig gebruiken van een trainingshal. Een belangrijk uitgangspunt bij het locatieonderzoek is dat de nieuwe accommodatie minimaal dezelfde faciliteiten en trainingsmogelijkheden biedt als de trainingsruimtes waarvan Jan van Weert en Tensor nu gebruik maken. Tevens is bij het programma van eisen rekening gehouden met een optimalisatie in het gebruik van toestellen. Door beide verenigingen samen onder te brengen in één accommodatie kunnen toestellen gemeenschappelijk gebruikt worden. Het programma van eisen is als bijlage 2 toegevoegd.

3.2 Inventarisatie mogelijkheden bestaande panden en terreinen

Bekeken is welke bestaande sportaccommodaties, sportterreinen, locaties en andere bestaande panden in de gemeente Weert geschikt, of geschikt te maken zijn, om een permanente turnaccommodatie in onder te brengen. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden van de locaties, de (omliggende) bebouwing, de omgeving, de ruimtelijke mogelijkheden en eventuele combinatie met andere sportvoorzieningen. Er zijn 16 locaties onderzocht. Dit zijn:

- Sporthal Op den Das (Altweeterheide)
- sporthal De Grenslibel (Stramproy)
- gymzaal Boshoven;
- sporthal St. Theunis;
- sporthal Boshoven;
- gymzaal St. Louis (Begijnenhofstraat);
- sportzaal De Microhal in (Moesel);
- gymzaal Molenveld (Fatima);
- sporthal Aan de Bron;
- sporthal kazernelaan (KMS);
- het bedrijfsgebouw van RotoSmeets;
- sportzaal van de Philips van Horne;
- sportpark St. Louis;
- de gymzaal van de school Het Kwadrant;
- de gymzaal van de school Markeent;

- Aldi gebouw aan de Doctor Schaepmanstraat.

De verenigingen hebben zelf gekeken naar de mogelijkheid van een pand aan Roermondseweg naast Heuts. Dit pand bleek niet geschikt te zijn.

3.2.1 Relatie bezettingsgraad

Er is kritisch gekeken naar de huidige bezettingsgraad van de bestaande gymzalen, sportzalen en sporthallen. Daarbij is overwogen of accommodaties die een lagere bezettingsgraad hebben ingezet kunnen worden als permanente turnaccommodatie. Bekeken is of de bestaande gebruikers van deze accommodaties mogelijk anderszins in een andere accommodatie hun trainingen of wedstrijden kunnen voortzetten.

Gebleken is dat, gelet op de huidige bezetting, met uitzondering van de sporthal aan de Kazernelaan, het niet haalbaar is om in een bestaande sportaccommodatie een turnvoorziening voor beide verenigingen onder te brengen. De redenen hiervoor zijn:

- De bestaande sportaccommodaties zijn geheel afgestemd op het huidige gebruik;
- Er zal een accommodatietekort ontstaan, met name voor het gebruik overdag (scholen) .
- Het heeft consequenties voor andere, met name huidige gebruikers van de bestaande sportaccommodatie.

3.2.2 De ligging

Een turnaccommodatie heeft geen lokale of wijkgerelateerde functie. Leden komen om de sport te beoefenen vanuit de gehele gemeente en voor het wedstrijd en recreatief turnen zelfs van buiten de gemeentegrenzen. Wel speelt de ligging van een permanente accommodatie een rol bij het behoud van bestaande leden en de aantrekkingskracht van nieuwe leden. Met name voor leden die op het niveau van recreatief turnen trainen is het van belang dat de accommodatie centraal binnen de gemeente ligt. Een decentrale ligging, bijvoorbeeld in de kerkdorpen, leidt direct tot een afname van het aantal leden. Veel ouders ervaren het halen en brengen naar een accommodatie in één van de kerkdorpen als een fysieke belemmering. Men is eerder bereid voor een rit naar de naastgelegen wijk.

Verder is van belang dat de permanente accommodatie geen overlast veroorzaakt voor de omgeving. In een woonwijk waar al een parkeerprobleem heerst, is het niet wenselijk een dergelijke voorziening te creëren. De extra verkeersbewegingen alsmede het gebruik van kostbare openbare parkeerplekken kunnen leiden tot bezwaren vanuit de wijk. De ligging aan of nabij een wijkontsluitingsweg, of dicht bij de ringwegen heeft een sterke voorkeur bij de locatiekeuze.

3.2.3 Geschiktheid van accommodatie en locatie

Gemeente Weert heeft een ruim aanbod in gymzalen, sportzalen en sporthallen. Het overgrote deel betreft gebouwen die al een tijdje meegaan. Van deze gebouwen zijn er enkele die niet meer voldoen aan de bouwtechnische voorschriften, de Arbonormen of aan de vereisten die sommige sportbonden stellen aan het gebruik van de ruimte. Daarnaast liggen een aantal gebouwen dusdanig centraal in de wijk , dat uitbreiding of aanpassing voor het gebruik als permanente turnaccommodatie, niet mogelijk is.

Uit het locatieonderzoek komt naar voren dat een aantal bestaande accommodaties niet voldoen aan de bouwtechnische voorschriften en Arbonormen. Zo is de bouwkundige staat van de accommodaties gymzaal Boshoven en De Microhal niet geschikt om op een verantwoorde wijze het gebruik als sportaccommodatie voort te zetten. De gymzaal Boshoven kampt met riolerings- en installatietechnische problemen en de bouwkundige staat van het pand laat te wensen over. Om deze redenen is het gebouw in 2015 uit de verhuur gehaald. Daarnaast is de kavel waarop de gymzaal staat te klein en te laag om een permanente turnvoorziening te creëren. De Microhal is verouderd en de bouwkundige staat van het gebouw is matig. Ook is deze hal te klein om een permanente turnvoorziening te realiseren en is heeft de kavel waarop de sportzaal staat onvoldoende ruimte om een aanbouw te realiseren. De gemeenteraad is bij gelegenheid van de vaststelling van de nota Binnensportvoorzieningen in 2015 akkoord gegaan met het sluiten van de Microhal.

Gymzaal St. Louis, gymzaal Molenveld, sportzaal van de Philips van Horne, gymzaal Het Kwadrant en de gymzaal Markeent, voldoen in de huidige situatie niet aan de gebruiksvoorschriften die voor een turnaccommodatie noodzakelijk zijn. Daarnaast zijn de gebouwen, door de ligging en de afmetingen, niet geschikt te maken voor gebruik als permanente turnaccommodatie. Voor de aanpassingen die nodig zijn is onvoldoende vrije ruimte beschikbaar.

3.2.4 Resultaten locatieonderzoek

Bijlage 1 betreft de uitwerking van het locatieonderzoek. Tijdens dit deel van het onderzoek zijn reële scenario's naar voren gekomen waar, gelet op de locatie, de samenhang met sport, de ligging en ruimtelijke mogelijkheden, een turnvoorziening gerealiseerd kan worden. Deze scenario's zijn:

1. Aanbouw van een voorziening bij de Sporthal St. Theunis;
2. Aanbouw van een voorziening bij de sporthal Boshoven;
3. Nieuwbouw ter hoogte van Sportpark St. Louis;
4. Gebruik van de sporthal Kazernelaan;
5. Realisatie van een turnaccommodatie, waarbij de verenigingen zelf de regie voeren.

In het volgende hoofdstuk komen deze scenario's één voor één aan bod.

4 Uitwerking van de scenario's

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op volgende vijf scenario's:

1. Aanbouw van een voorziening bij de sporthal St. Theunis;
2. Aanbouw van een voorziening bij de sporthal Boshoven;
3. Nieuwbouw ter hoogte van sportpark St. Louis;
4. Gebruik van de sporthal Kazernelaan;
5. Realisatie van een turnaccommodatie, waarbij de verenigingen zelf de regie voeren.

4.1 Uitgangspunten scenario's

Voor het uitwerken van de scenario's is uitgegaan van dezelfde uitgangspunten. Een belangrijk vertrekpunt is het eerder benoemde programma van eisen. Medegebruik voor en door andere sportactiviteiten is door de vaste opstelling van toestellen en de valkuil beperkt. De benodigde ruimte voor de zaalfunctie is gebaseerd aan de hand van de afmetingen van de toestellen die staan vermeld in het programma van eisen.

4.2 Scenario 1 aanbouw Sporthal St. Theunis

Dit scenario gaat uit van een aanbouw van een turnzaal aan de bestaande sporthal St. Theunis. Hierbij wordt aan de noordelijke zijde van het gebouw een aanbouw gerealiseerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- Minimaal vloeroppervlak zaalruimte 1000 m²;
- Een berging van 18 m²;
- Hoogte van de zaal circa 6,5 meter;
- Valkuil ca. 8 bij 3 meter en 1,30 meter diep;
- Aanbouw turnzaal;
- Gebruik kleedruimten en kantine in bestaand sporthal.



Figuur 1 en 2: locatie aanbouw turnhal St. Theunis

4.3 Scenario 2 aanbouw sporthal Boshoven

Dit scenario gaat uit van een aanbouw van een turnzaal aan de bestaande sporthal Boshoven. Hierbij wordt aan de zuidzijde van het gebouw een aanbouw gerealiseerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- Minimaal vloeroppervlak zaalruimte 1000 m²;
- Een berging van 18 m²;
- Hoogte van de zaal circa 6,5 meter;
- Valkuil ca. 8 bij 3 meter en 1,30 meter diep;
- Aanbouw turnzaal;
- Gebruik kleedruimten en kantine in bestaand sporthal.

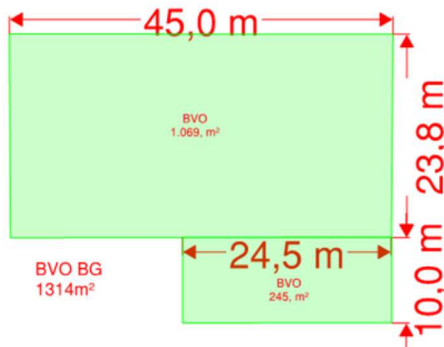


Figuur 3 en 4: locaties aanbouw turnhal Boshoven

4.4 Scenario 3 nieuwbouw op sportpark St. Louis

Dit scenario gaat uit van een nieuwe op zichzelf staande turnaccommodatie ter hoogte van de sportvelden St. Louis. Het gebouw wordt gerealiseerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- Minimaal vloeroppervlak zaalruimte 1000 m²;
- Een berging van 18 m²;
- Hoogte van de zaal circa 6,5 meter;
- Kleine wedstrijden moeten kunnen plaatsvinden in de accommodatie;
- Valkuil ca. 8 bij 3 meter en 1,30 meter diep;
- Tribune en loopruimte 150 m²;
- 3 kleedkamers 60m²;
- Toiletten bezoekers;
- Ontvangstruimte;
- Kantine/ontmoetingsruimte;
- Nieuwbouw geheel gebouw.



Figuur 5 en 6: Ruimtegebruik en locatie turnhal Sportpark St. Louis

4.5 Scenario 4 huur Sporthal Kazernelaan

Scenario 4 betreft het huren van een deel van een bestaande sporthal van HQ-partners. Waarbij het te huren gedeelte geschikt wordt gemaakt als permanente turnaccommodatie. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Vloeroppervlak zaalruimte 42 x 24 meter;
- De aangrenzende berguimten;
- Valkuil ca. 8 bij 3 meter en 1,30 meter diep wordt gerealiseerd in aanbouw;
- Hoogte van de zaal is circa 6,5 meter;
- Kleine wedstrijden moeten kunnen plaatsvinden in de accommodatie, tribune is niet aanwezig;
- Gebruik bestaande kleedkamers (2 stuks);
- Ontvangstruimte;

- De bovenverdieping ter grootte van ca. 260 m²;
- Mogelijk tot het realiseren van een kantine/ontmoetingsruimte op de eerste verdieping;
- Mogelijkheid tot het zelf realiseren van een kleine tribune op de eerste verdieping.

De te huren ruimte is met haar mezzanine op de eerste verdieping meer dan voldoende ruim om alleen de turnactiviteiten te huisvesten. De eerste verdieping is geschikt te maken om alle activiteiten die de twee verenigingen uitvoeren te huisvesten. De bouwkundige aanpassing die hiervoor gedaan moet worden, is beperkt. Om de andere activiteiten, zoals peuter en kleutergym ritmische gymnastiek en bewegen voor ouderen, mogelijk te maken moeten de ruimten op de verdieping ingericht worden met gymtoestellen en moeten er voldoende gymattributen aanwezig zijn.

4.6 Zelfrealisatie door verenigingen

Scenario 5 betreft de realisatie van een nieuwe turnaccommodatie door de verenigingen zelf aangrenzend aan de sporthal St. Theunis. De financiering hiervan zal komen te liggen bij een belegger.

Het voordeel van zelfrealisatie is dat verenigingen in combinatie met een (externe) financierer instaat zijn om de bouwkosten lager te houden dan wanneer de gemeente de realisatie van een dergelijke accommodatie verzorgt. Dit komt omdat een deel van de werkzaamheden door vrijwilligers of in het kader van sponsoring, door bedrijven uitgevoerd kunnen worden. Ook kunnen de verenigingen direct inspelen op ontwikkelingen bij de realisatie, die een positieve van invloed hebben op de exploitatiekosten van het gebouw en die bijdragen aan een optimalisatie in het gebruik.

4.7 Financiële uitwerking scenario's

Voor de eerste drie scenario's zijn de stichtingskosten, de exploitatiekosten en de Life Cycle Costs in beeld gebracht. Voor het vierde scenario, zijn de huursom en de geldende huurvoorwaarden in beeld gebracht. Scenario 5 geeft een globaal beeld van de onderzochte mogelijkheden.

4.7.1 Investeringskosten

De stichtingskosten is de som van alle kosten die voor het oprichten van de aanbouw of nieuwbouw noodzakelijk zijn. Deze bestaan normaliter uit investeringskosten (bestaande uit grondkosten, bouwkosten), advieskosten, leges, rentekosten en onvoorzien posten. De stichtingskosten zijn op basis van een percentage van de investeringskosten bepaald.

4.7.1.1 Scenario 1, 2 en 3

Binnen scenario 1, 2 en 3 is als uitgangspunt voor de aanbouw en nieuwbouw er rekening mee gehouden dat de gronden reeds eigendom zijn van de gemeente Weert. Aankoop van grond is derhalve niet aan de orde.

Qua investeringskosten is de aanbouw van turnzalen Boshoven en St. Theunis vrijwel identiek. Het verschil is gelegen in het feit dat bouwkundige aspecten bij St. Theunis hoger zullen zijn doordat gebouwd moet worden in de lijn van de bestaande architectuur van het gebouw.

In de vergelijking is echter voor beide gevallen een afschrijvingsperiode van 50 jaar aangehouden. De huidige afschrijvingstermijn van de sporthal St. Theunis is niet als zodanig opgenomen in ons vastgoed bestand. Maar omdat deze sporthal relatief nieuw is, zal de afschrijvingstermijn van 50 jaar voor de aanbouw niet veel invloed hebben op het totale gebouw. De afschrijvingstermijn van de huidige sporthal Boshoven is nog 25 jaar. In het vergelijk is geen investering t.b.v. van het aanhelen van een nieuwe sporthal, die theoretisch na de afschrijvingsperiode van de bestaande sporthal moet worden gerealiseerd, meegenomen. De afschrijvingstermijn van de aanbouw is aangehouden op 50 jaar. Er zal dus in scenario Boshoven over 25 jaar een nieuwe sporthal moeten worden gerealiseerd, of er moeten, wanneer de sportfunctie in de bestaande hal wordt opgeheven, een entree, kleedruimtes en een verenigingsruimte worden gerealiseerd.

De investeringskosten gaan uit van een traditioneel bouwproces. In het geval van een Design & Build proces (evt. gecombineerd met onderhoud en beheer), kunnen de advieskosten lager uitvallen. Dit heeft dan tevens een direct effect op de stichtingskosten.

Scenario	Resultaten	BVO in m2	Bouwkosten totaal excl. BTW	Bouwkosten per m2	STIKO Excl. BTW
1	Aanbouw bij sporthal St. Teunis (Het College)	1069	€ 1.547.305	€ 1.448	€ 2.126.000
2	Aanbouw bij sporthal Boshoven	1069	€ 1.493.656	€ 1.397	€ 2.064.000
3	Nieuwbouw bij sportpark St. Louis	1489	€ 1.967.384	€ 1.322	€ 2.706.000

Tabel 3: Resultaten investeringskosten scenario 1, 2 en 3

De berekening van de stichtingskosten is toegevoegd als bijlage 3, Investeringskosten Variantstudie Turnhal Weert, versie definitief d.d. 24 juni 2016.

Binnen de bouwkosten zijn de kosten voor de inrichting meegenomen. Het is maar beperkt mogelijk om toestellen en attributen vanuit de sportaccommodatie waar nu getraind wordt mee te nemen naar de nieuwe accommodatie. Tensor maakt voornamelijk gebruik van de toestellen en attributen van de huidige trainingsaccommodaties. De meeste toestellen die door Jan van Weert in gymzaal St. Louis gebruikt worden voldoen niet meer aan de vereisten en zijn niet goedgekeurd. Vanuit veiligheidsoogpunt is het noodzakelijk dat de nieuwe trainingsaccommodatie wordt ingericht met nieuwe goedgekeurde toestellen en attributen. De kosten die onder inrichting mee worden genomen betreffen zowel de kosten voor de vaste inrichting (valkuil en vaste toestellen) alsmede de losse toestellen en attributen.

4.7.1.2 Scenario 4

De gemeente zoekt vanuit de Structuurvisie Weert 2015 en de Nota Voorzieningenplannen Weert naar mogelijkheden tot herschikking van haar maatschappelijke voorzieningen waarbij vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd worden. Daarnaast heeft de gemeente binnen haar vastgoedbestand een bezuinigingstaakstelling, waarbij ze zoekt naar mogelijkheden om hieraan een bijdrage te leveren door onder andere een efficiëntere bedrijfsvoering. Het realiseren van een specifieke accommodatie met aanvullende exploitatielasten staat haaks op deze visie. Scenario 4 en 5 passen in de visie die leidt tot een efficiëntere bedrijfsvoering.

Bij scenario 4 past de eigenaar van het gebouw de bestaande sporthal aan en realiseert een aanbouw met een valkuil en een kozijn in de eerste verdieping. De inrichting van de kantine, tribune of andere inrichting gerelateerde aanpassingen zullen door de verenigingen worden gerealiseerd.

Scenario 4 leidt niet tot bouwkosten voor de gemeente. Wel is het van belang dat bij dit scenario rekening moet worden gehouden met de inrichting van de accommodatie. Het betreft hierbij zowel de vaste inrichting (valkuil en vaste toestellen) als losse toestellen en attributen. De investeringskosten hiervoor zijn begroot op € 170.000,--. (excl. BTW en bijkomende kosten).

Wanneer Jan van Weert in de andere ter beschikking gestelde ruimten van de sporthal ook andere activiteiten onderbrengt is het niet mogelijk om toestellen en attributen hiervoor vanuit de andere bestaande accommodaties mee te nemen. De post voor inrichting moet in dat geval verhoogd worden met € 30.000,--.

Deze investeringskosten kunnen gefinancierd worden uit de Vervangingsinvestering Sport.

4.7.1.3 Scenario 5

Voor scenario 5 hebben de verenigingen een lokale aannemer benaderd. De aannemer heeft vervolgens een offerteraming opgesteld voor de aanbouw van een reguliere bedrijfshal. Het betreft een kostenraming op Casco+ niveau uitgewerkt. Hierbij zijn specifieke bouwkundige toepassingen, de afbouw van de hal en het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de sport te kunnen uitvoeren, niet meegenomen. Daarnaast is ook geen rekening houden met de vaste en losse inrichtingskosten, planologische kosten en stichtingskosten.

Tijdens de gesprekken met de verenigingen over de zelfrealisatie is door de verenigingen aangegeven dat zelfrealisatie niet haalbaar is. De volledige stichtingskosten kunnen niet

opgebracht worden door de verenigingen en de belegger. De verenigingen hebben de gemeente verzocht om een eenmalige bijdrage te verstrekken ter hoogte van € 1.000.000,--. Met behulp van deze bijdrage denken de verenigingen dat het wel haalbaar is om dit scenario verder te onderzoeken. Het scenario is echter niet verder door de verenigingen tot businesscase uitgewerkt, omdat het verschil met het meest economisch voordelige scenario 4 te groot is.

Ook bij dit scenario moet rekening worden gehouden met de inrichting van de accommodatie. Het betreft hierbij zowel de vaste inrichting (valkuil en vaste toestellen) als losse toestellen en attributen. De investeringskosten hiervoor zijn begroot op € 170.000,-- (excl. BTW en bijkomende kosten).

4.7.2 Exploitatiekosten

Opbrengsten als gevolg van het uitbaten van een kantine kunnen alleen bij scenario 3 (nieuwbouw ter plaatse van sportpark St. Louis) en scenario 4 (huur sporthal Kazernelaan) een rol spelen. Echter hier staat een verhoogde personeelsinzet tegenover. Andere vormen van opbrengsten zijn in dit onderzoek niet meegenomen, omdat er vanuit gegaan wordt dat onderhuur niet wordt toegestaan. Daarom zijn bij het opstellen van de exploitatieberekening de huuropbrengsten en horecaopbrengsten buiten beschouwing gelaten.

De berekening van de exploitatiekosten zijn als bijlage 4, Exploitatiekosten Variantenstudie turnhal exploitatie Weert, versie definitief d.d. 24 juni 2016, toegevoegd. Hieronder zijn de resultaten van de exploitatiekosten weergegeven.

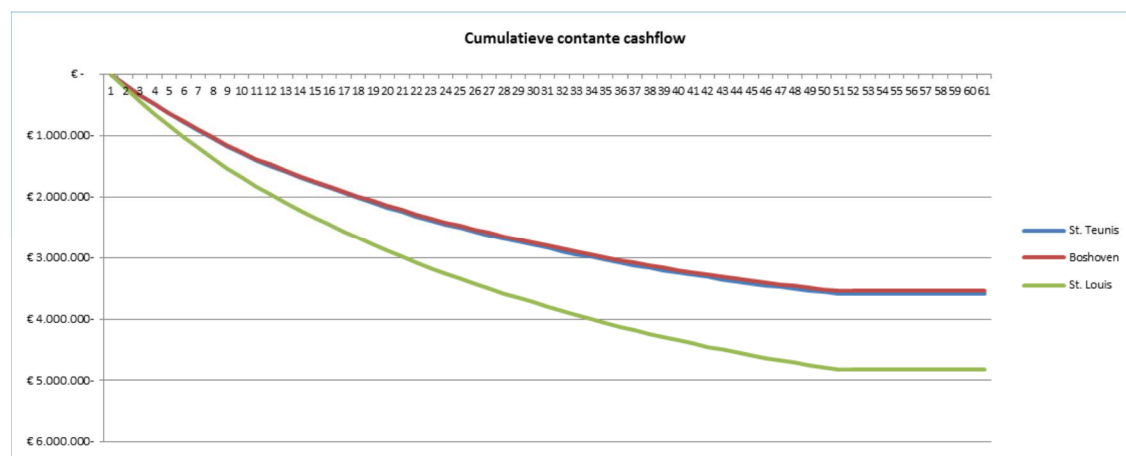
Scenario	BVO in m2	STIKO excl. BTW	Exploitatiekosten excl. BTW	Eenmalige kosten excl. BTW	Toelichting
1. Aanbouw bij sporthal St. Theunis (Het College)	1069	€ 2.128.000,--	€ 175.000,--	€ 170.000,--	Excl. bijkomende kosten
2. Aanbouw bij sporthal Boshoven	1069	€2.063.500,--	€ 173.000,--	€ 170.000,--	Excl. bijkomende kosten
3. Nieuwbouw bij sportpark St. Louis	1489	€ 2.707.000,--	€ 232.000,--	€ 170.000,--	Excl. bijkomende kosten
4. Sporthal Kazernelaan	Ca. 1070	N.v.t.	€ 62.000,--	€ 170.000,-- *	Huur in incl. energielasten
5. Zelfrealisatie	Ca. 1600	-	-	€1.170.000,--	

*Bij het totaal aan activiteitenprogramma van Jan van Weert stijgen deze kosten naar € 200.000,--

Tabel 3: Resultaten exploitatiekosten

De Life Cycle Costs uitkomsten per scenario zijn bijgevoegd als Bijlage 5, Life Cycle Costs Variantenstudie turnhal Weert, versie definitief d.d. 24 juni 2016.

De cumulatieve contante cashflow, die volgt uit de Netto Contante waarde berekening van scenario 1, 2 en 3 ziet er als volgt uit.



Figuur 1: Cumulatieve contante cashflow

4.8 Dekking kosten scenario's

Geen enkel van de onderzochte scenario's is kosten dekkend. De verenigingen kunnen de exploitatielasten of huurlasten niet volledig op zich nemen. Hierdoor is het nodig dat de gemeente een bijdrage levert aan het onrendabele gedeelte. In het onderstaande overzicht is aangegeven wat de hoogte is van het onrendabele gedeelte en wat de maximale lasten voor de verenigingen kunnen zijn.

Scenario	Max. op te brengen huurlasten / jaar	Jaarlijkse lasten per scenario	Onrendabel gedeelte
1. Aanbouw bij sporthal St. Theunis (Het College)	€ 18.282,71	€ 175.000,-	€ 156.717,29
2. Aanbouw bij sporthal Boshoven	€ 18.282,71	€ 173.000,-	€ 154.717,29
3. Nieuwbouw bij sportpark St. Louis	€ 18.282,71	€ 232.000,-	€ 213.717,29
4a. Sporthal Kazernelaan alleen activiteit turnen	€ 18.282,71	€ 62.000,-	€ 43.717,29
4b. Sporthal Kazernelaan incl. alle activiteiten Jan van Weert	€ 26.913,-	€ 62.000,-	€ 35.087,-
5. Zelfrealisatie	€ 18.282,71	€ 82.236,-*	€ 63.953,29*

* gebaseerd op basis van de kapitaalslast over een bijdrage uitgaande van € 1.000.000,-

Tabel 4: Overzicht kosten versus lasten

Beide verenigingen geven aan dat zij in de toekomst een groei van hun aantal leden verwachten doordat er getraind kan worden in een volwaardige trainingsaccommodatie. Deze groei leidt direct tot een inkomstenstijging. Aan de andere kant zullen ook de uitgaven stijgen, doordat er meer trainingsuren nodig zijn. Voor scenario 1 en 4 kunnen in de toekomst hogere inkomsten worden gegenereerd, door samenwerking met LOOT-onderwijs, of vestiging van een RTC gecombineerd met de multifunctionele inzet van de zaal en de mogelijkheid tot het organiseren van wedstrijden. Hierdoor hebben de verenigingen meer te besteden aan huurlasten. De hoogte hiervan is arbitrair.

4.9 Onrendabele kosten gemeentelijke sporthallen

Een permanente turnaccommodatie is vergelijkbaar met een sporthal en heeft een zelfde gebruiksoppervlakte. In Weert zijn de gemeentelijke sporthallen niet kostendekkend. De exploitatiekosten van de sporthallen liggen allen hoger dan de inkomsten. Dit komt door een subsidiabel huurtarief voor de gebruikers van de sporthallen. In het onderstaande tabel zijn de exploitatielasten versus de inkomsten van de gemeentelijke sporthallen weergegeven.

Sporthal	Inkomsten	Uitgaven	Resultaat
Microhal	€ 51.271,35	€ 55.638,97	€ -4.368,-
St. Theunis	€ 107.423,-	€ 100.555,-*	€ 6.868,-*
Boshoven	€ 106.234,-	€ 216.656,19	€ -110.422,-
Aan de Bron	€ 211.523,-	€ 598.533,-	€ -387.010,-
Op den Das	€ 37.243,-	€ 85.001,19	€ -47.758,-
Grenslibel	€ 63.311,10	€ 119.369,21	€ -56.058,-

Tabel 5: vergelijk onrendabele kosten gemeentelijke sporthallen

* De sporthal St. Theunis is hier buiten beschouwing gelaten omdat de boekwaarde geen deel uit maakt van de exploitatielasten. Dit geeft dus geen representatief beeld voor een vergelijking.

5 Regionale kansen

5.1 Uitgangspunt Turnbond KNGU

Het KNGU ondersteunt de ambities van de twee turnverenigingen uit Weert en onderschrijft het belang van een goede trainingsaccommodatie met een permanente opstelling van de benodigde toestellen. Volgens het KNGU hebben beide verenigingen een gezonde financiële huishouding, een goed technisch kader en een sterk bestuur. Beide clubs hebben een grote groeiambitie die gezien het huidige beoefeningpercentage van 0,96 % (475 beoefenaren op 49.497 inwoners) zeker realistisch is.

Door de wedstrijdorganisatie van het KNGU is aangegeven dat door de KNGU geen beleid wordt opgesteld en ingevoerd over het centraliseren van wedstrijden op één locatie. Dit betekent dat de KNGU geen (financiële)bijdrage zal leveren aan de realisatie van een wedstrijdaccommodatie in Weert of omgeving. Grote aantallen wedstrijden die een sterke exploitatie met zich meebrengen en die extra investeringen zouden rechtvaardigen, zijn volgens de KNGU in deze regio niet realistisch. Dit betekent niet dat in Weert en de omgeving geen (bonds)wedstrijden plaatsvinden. Deze vinden echter in lage frequentie plaats.

5.2 Behoeftte in de regio

Op dit moment is er geen actieve samenwerking op gebied van turnsport in de regio. De provincie Limburg stimuleert een eventuele samenwerking niet. De verenigingen hebben niet de wens om in de regio actief samen te werken met andere verenigingen van buiten gemeentegrenzen. Wanneer in Weert een geschikte trainingsaccommodatie wordt gerealiseerd zal dit wel een aantrekkelijke werking hebben. De verenigingen zullen naar verwachting hierdoor meer wedstrijdturners en wellicht ook topsportturners aantrekken.

In de gemeenten Leudal en Echt liggen ook vragen van verenigingen voor betere trainingsvoorzieningen. Deze vragen hebben in deze gemeenten niet geleid tot besluitvorming door de gemeenteraden.

5.3 Provinciale ondersteuning

De provincie Limburg stimuleert projecten en activiteiten op sportgebied die passen binnen één of meerdere speerpunten welke bijdragen aan de uitvoering van het provinciaal beleid. E.e.a. is beschreven in het beleidskader Sport 2015-2019: Accentennotitie Sport "Limburg beweegt!" en het Uitvoeringsprogramma Sport oktober 2015-2017 "Sportend Limburg bereikt meer". De speerpunten die hiervoor gelden zijn:

- Sporttakken algemeen;
- Breedtesport;
- Talentontwikkeling;
- Sportevenementen;
- en/of Sportaccommodaties.

De realisatie van een permanente turnaccommodatie past niet binnen de criteria om in aanmerking te komen voor subsidie. Voor dames turnen heeft de provincie Limburg aan SVO Schinnen de toekenning gegeven om zich te ontwikkelen tot een RTC-status. Hierdoor zijn de mogelijkheden om een RTC-status te krijgen voor het turnen in Weert beperkt. Alleen voor jongens-turnen is deze mogelijkheid er op termijn. Tensor heeft in reactie hierop aangegeven niet deze groei te kunnen bewerkstellen voor alleen het jongens-turnen.

6 Conclusie

In dit onderzoek hebben we na een eerste schifting op basis van een locatieonderzoek, drie scenario's op stichtings- en exploitatiekosten onderzocht. Het vierde scenario betreft het huren van een deel van een sporthal die geschikt wordt gemaakt als turnaccommodatie. Voor scenario 5 is een eerste verkenning gemaakt wanneer de verenigingen een hal zelf realiseren en exploiteren. De gehanteerde uitgangspunten voor de scenario's zijn:

1. St Theunis; aanbouw turnzaal en gebruik kleedruimten en kantine van bestaande sporthal.
2. Boshoven; aanbouw turnzaal, gebruik kleedruimten en kantine van bestaande sporthal.
3. St. Louis; nieuwbouw turnzaal en nieuwbouw kleedruimten en verenigingsruimte.
4. Sporthal HQ; huur specifiek aangepast deel van bestaande sporthal.
5. Zelfrealisatie; realisatie door verenigingen in combinatie met belegger.

Qua investeringskosten zijn de aanbouw turnzalen van Boshoven en St. Theunis vrijwel identiek. Het verschil is gelegen in het feit dat de architectuur van het gebouw meer vergt bij de locatie St. Theunis. De afschrijvingsperiode voor scenario 1, 2 en 3 is 50 jaar.

De sporthal Kazernelaan wordt bouwkundig geschikt gemaakt als turnaccommodatie. De kosten voor de bouwkundige aanpassingen worden door de verhuurder uitgevoerd. Uitgegaan wordt van een huurperiode van 5 jaar met een optie tot verlenging van 5 jaar. De huurovereenkomst wordt rechtstreeks aangaan tussen vereniging en gebouweigenaar.

Voor scenario 5 is door de vereniging geen businesscase uitgewerkt en verstrekt die inzage geeft in de investerings- en exploitatiekosten. Derhalve kunnen geen conclusies worden getrokken ten aanzien van de haalbaarheid van dit scenario.

Jan van Weert en Tensor zijn onvoldoende draagkrachtig om een huurverhoging naar sporthalniveau of de huur van de turnhal in Budel zonder subsidiebijdrage, te bekostigen. Een huurverhoging zou leiden tot een verdubbeling van de huurlasten. Dit is niet acceptabel en haalbaar voor de verenigingen.

6.1 Het advies

Het economisch meest voordelige scenario betreft het huren van een deel van de aangepaste sporthal aan de Kazernelaan.

De accommodatie wordt voorzien van valkuil, vaste opstelplekken voor toestellen, twee ruime kleedkamers en kleedruimten, voldoende bergruimte, een ruimte die geschikt te maken is als tribune en een ontmoetingsruimte/kantine op de mezzanine.

De bruto huurlasten zijn op jaarbasis € 62.000,--. Wanneer de accommodatie alleen voor turnen wordt gebruikt hebben de verenigingen voor de huur € 18.282,71 beschikbaar. Wanneer alle turn- en gymactiviteiten ondergebracht worden in deze accommodatie is een maximale huur van € 26.913,-- betaalbaar. Het onrendabele deel is € 35.087,-- of € 43.717,29.

De gemeentelijk sporthallen zijn allen in exploitatie en inkomsten niet neutraal. Gemiddeld legt de gemeente Weert € 120.000,00 toe op de sporthallen. De sporthal St. Theunis is hier buiten beschouwing gelaten, omdat de boekwaarde geen deel uitmaakt van de exploitatielasten.

De nieuwe turnaccommodatie moet voorzien worden van vaste turntoestellen en turnattributen. De gemeente verzorgt voor alle verenigingen de benodigde inrichting van de sporthallen of gymzalen. Dit gebeurt op basis van de vervangingsinvestering. Omdat nagenoeg geen bestaande toestellen of attributen voldoen aan de veiligheidseisen of goedgekeurd zijn, moeten deze vervangen worden. De totale kosten hiervoor zijn begroot op € 170.000,-- excl. BTW en bijkomende kosten. Wanneer alle turn- en gymactiviteiten in de nieuwe accommodatie ondergebracht worden, moet rekening worden gehouden met een begrootte vervangingsinvestering van € 200.000,-- excl. BTW en bijkomende kosten. De financiering van deze inrichtingskosten gebeurt vanuit de Vervangingsinvestering Sport.

6.2 Alternatief advies

Wanneer overwogen wordt om een dergelijke voorziening in eigendom te hebben, wordt het aanbouwen van de turnhal geprefereerd boven een nieuwbouw. De reden hiervan is omdat er minder vierkante meters gebouwd hoeven te worden, en dit een positief effect heeft op:

- Investeringskosten
- Energieverbruik
- Onderhoud en beheer
- Horeca exploitatie
- Multifunctioneel gebruik

Van de twee aanbouw scenario's wordt geadviseerd het scenario St. Theunis uit te voeren omdat:

- De functionaliteit van de turnhal groter kan zijn, omdat de zaal middels een flexibele afscheiding kan worden gekoppeld aan de bestaande sporthal.
- Het voor de turnvereniging gunstig is om direct aan een school gelegen te zijn. Voor de school biedt het bovendien mogelijkheden voor de gymles.
- De afschrijvingstermijn beter aansluit bij de afschrijvingstermijn van de bestaande sporthal.
- De bestaande duurzame installaties mogelijkheden bieden voor uitbreiding naar de nieuwe turnhal.