

Vergadering B&W van 7-3-2016

Afdeling : Directie Ruimte
Naam opsteller voorstel : Eurlings, Susanne
Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:
RAD-001390
Zaaknummer JOIN:
Z/17/038602
Agendapunt:

Onderwerp

Haalbaarheidsstudie turnaccommodatie

Voorstel

- A. Instemmen met:
1. Het rapport 'Haalbaarheidsstudie Turnaccommodatie', definitieve versie d.d. 20-2-2017.
 2. Het uitvoeren van het door het college voorgestelde scenario voor de realisatie van een permanente turnaccommodatie.
 3. Het betalen een jaarlijkse huurlast van € 62.000,-- excl. BTW voor een permanente turnaccommodatie uit de exploitatielasten.
 4. Het betalen van de inrichtingskosten ad. € 200.000,-- excl. BTW en bijkomende kosten uit de Vervangingsinvestering Sport.
- B. Bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding voor wat betreft de bijgevoegde kostenramingen bijlage 3, 4 en 5 van het rapport op grond van artikel 10 lid 2 onder b en g Wob.

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. In het door de gemeenteraad vastgestelde uitvoeringsprogramma 2015-2016 is de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek opgenomen. De trainingsaccommodatie van Turn- en Gymnastiekvereniging Jan van Weert, gymzaal St. Louis, is samen met de St. Martinusschool op 16 januari 2017 in verhuurde staat verkocht. Hierdoor komen de jaarlijkse exploitatiekosten ter hoogte van € 21.000,-- te vervallen. Inmiddels heeft de koper de huur opgezegd; de huurder kan wel nog tot er een vervangend onderkomen beschikbaar is, in de gymzaal blijven turnen. De behoefte aan een nieuwe trainingsaccommodatie is hierdoor aanmerkelijk toegenomen.

Het haalbaarheidsonderzoek voor een volwaardige turnaccommodatie is 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. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn verwoord in het rapport 'Haalbaarheidsstudie Turnaccommodatie', definitieve versie d.d. 20-2-2017.



Beoogd effect/doel

Het doel van dit voorstel om uw raad te informeren over de haalbaarheid van een turnaccommodatie in Weert. Daarnaast voorziet het voorstel in besluitvorming om de turnaccommodatie onder te brengen in de sporthal op het voormalige kazerneterrein.

Argumenten

A1. *Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor de realisatie van een turnaccommodatie.*

Op basis van een programma van eisen, dat in overleg met de verenigingen is opgesteld, is een locatieonderzoek gestart. Hierbij is onderzocht welke locaties of panden geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor het inrichten van een permanente turnaccommodatie. Van de 16 onderzochte locaties en accommodaties is van een aantal locaties de financiële haalbaarheid onderzocht. Dit heeft tot 5 scenario's geleid, waarbij één scenario in de rapportage wordt aanbevolen. Het betreft het scenario waarbij de voormalige sporthal van de KMS wordt aangepast en verhuurd door de eigenaar. De bestaande hal wordt in twee gelijke delen opgedeeld. Het als turnaccommodatie te huren gedeelte omvat de helft van de bestaande sporthal inclusief een uitbreiding van de hal van circa 600 m2. In het aangebouwde gedeelte wordt een valkuil voorzien. Het gehuurde bevat daarnaast twee kleedkamers, diverse bergruimten en twee ruimtes met een galerij op de eerste verdieping. Het gedeelte dat ter beschikking wordt gesteld als trainingsaccommodatie (turnhal) wordt geschikt gemaakt voor de opstelling van permanente toestellen. Het gehuurde wordt volledig afgescheiden van de resterende ruimtes van de sporthal. De inrichting van de kantine, tribune of andere aan de inrichting gerelateerde aanpassingen moet door de verenigingen worden gerealiseerd.

A2. *De sporthal op het voormalige kazerneterrein is de economisch meest voordelige optie voor het realiseren van een turnvoorziening.*

De permanente turnaccommodatie heeft de omvang van een reguliere sporthal. Het is onmogelijk om voor de twee verenigingen een kostendekkende permanente turnaccommodatie te realiseren. In het onderzoek is bekeken of alle sportactiviteiten van de twee verenigingen in het scenario van de voormalige sporthal van de KMS konden landen. Hieronder zijn de uitgewerkte scenario's in beeld gebracht.

Scenario	Jaarlijkse lasten per scenario	Onrendabel gedeelte
1. Aanbouw bij sporthal St. Theunis (Het College)	€ 175.000,--	€ 156.717,29
2. Aanbouw bij sporthal Boshoven	€ 173.000,--	€ 154.717,29
3. Nieuwbouw bij sportpark St. Louis	€ 232.000,--	€ 213.717,29
4. Sporthal Kazernelaan alleen activiteit turnen	€ 62.000,--	€ 35.087,--
5. Zelfrealisatie	€ 82.236,--	€ 63.953,29

Tabel 1: Jaarlijkse lasten versus onrendabel gedeelte

A3. *De kosten van deze hal zijn voor de gemeente lager dan de kosten van de andere sporthallen in Weert.*

De jaarlijkse huurlast van het scenario waarbij het aangepast deel van bestaande sporthal aan de Kazernelaan wordt gehuurd, bedraagt € 62.000,-- excl. BTW. Dit is inclusief de kosten voor gas, water en licht. Andere bestaande sporthallen in de gemeente Weert zijn niet kostendekkend. Bij exploitatie van deze sporthallen legt de gemeente gemiddeld € 120.000,-- toe. 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,--

** Bij de sporthal St. Theunis maakt de boekwaarde geen deel uit maakt van de exploitatielasten. Dit geeft dus geen representatief beeld voor een vergelijking.*

Tabel 2: exploitatielasten versus inkomsten gemeentelijke sporthallen

De verenigingen krijgen de accommodatie 24 uur per dag 7 dagen per week ter beschikking. In het begin zal het aantal turnuren, circa 46 uur per week, niet of nauwelijks stijgen, omdat de turnuren mede afhankelijk zijn van de inzet en bekostiging van de trainers. Tevens wordt verwacht dat door het samenwerken van de verenigingen trainingen gelijktijdig kunnen en zullen plaatsvinden. De verenigingen kunnen voor 2017 een gezamenlijk huurlast van € 26.913,-- bekostigen. Dit bedrag is gebaseerd op basis van de huidige huurlasten voor de turnsport, opgenomen in de begroting 2017 van beide verenigingen. Het onrendabele deel is voor dit jaar € 35.087,--. In de toekomstige jaren wordt de huurlast gekoppeld aan de stijging van de huurtarieven van andere sportaccommodaties conform het tarievenbeleid van de gemeente Weert. Daarnaast spannen de verenigingen zich in om in het eerste jaar van het gebruik van de nieuwe hal te onderzoeken in hoeverre een aanvullende huurverhoging mogelijk is.

A4. De hal dient ingericht te worden met de benodigde turntoestellen en -attributen.

De huidige inrichting van de gymzaal St. Louis, welke eigendom is van de gemeente Weert, voldoet niet meer aan de geldende veiligheidseisen. Bij de laatste controle in oktober 2016 zijn de toestellen en attributen derhalve niet goedgekeurd. Bij andere sporthallen en gymzalen verzorgt de gemeente voor de verenigingen de benodigde inrichting. Dit gebeurt met behulp van de reserve meerjarenonderhoud en vervanging sport. Daar nagenoeg geen toestellen mee overgenomen kunnen worden dient de nieuwe turnaccommodatie grotendeels te worden voorzien van een nieuwe inrichting.

B. Voor bepaalde gegevens is het belangrijk dat deze niet openbaar worden.

Voor scenario 1, 2 en 3 zijn bouwkostenramingen, exploitatieramingen en Life-Cycle-Costs bepaald. Deze zijn als niet-openbare bijlage 3, 4 en 5 van het rapport toegevoegd. Deze ramingen worden geheim gehouden om een eventuele toekomstige aanbesteding aan marktpartijen niet te beïnvloeden.

Kanttekeningen en risico's

- Voor gymzaal St. Louis heeft de nieuwe eigenaar Mertens de huurovereenkomst met de Turn- en Gymnastiekvereniging Jan van Weert opgezegd per 31-7-2017. De vereniging en de gemeente zullen Mertens verzoeken om een verlenging van deze huurtermijn. Wanneer Mertens hier niet mee instemt, kan de vereniging zich wenden tot de rechtbank om zo een verlenging af te dwingen voor de termijn die nodig is om te komen tot alternatieve huisvesting. Echter deze periode zal beperkt zijn en er zal zicht moeten zijn op een nieuwe huisvesting.
- Zowel de Turnbond KNGU als provincie Limburg hebben aangegeven op dit moment geen financiële ondersteuning te kunnen bieden voor het realiseren van een volwaardige turn-trainingsaccommodatie in Weert. Het ontbreken van beleid op gebied hiervan bij de KNGU alsmede de afgebakende criteria van provincie Limburg maken een eventuele aanvraag voor cofinanciering of subsidieaanvraag niet haalbaar.
- Verenigingen in de regio zijn op voorhand niet bereid om afspraken te maken over het gebruik van de turnhal. Wanneer Weert eenmaal een dergelijke trainingsfaciliteit heeft, zal dit wel een aantrekkende werking kunnen hebben, waardoor het gebruik van de hal wordt geoptimaliseerd; dit kan leiden tot meer (huur)inkomsten.

- De vraag zou kunnen rijzen in hoeverre de beide verenigingen toekomstbestendig genoeg zijn om het aangaan van een meerjarige verplichting door de gemeente te rechtvaardigen. Beide verenigingen hebben een gezonde financiële huishouding, een goed technisch kader en een gemotiveerd bestuur. Tevens hebben de verenigingen een groeiambitie voor de toekomst die gezien het huidige beoefeningpercentage van 0,96% (475 beoefenaren op 49.497 inwoners) zeker realistisch is. Dit leidt overigens niet automatisch tot de mogelijkheid om meer huurlasten te kunnen dragen.
- Er is discussie mogelijk over de constructie waarin de gemeente de accommodatie huurt en vervolgens onderverhuurt. Daarbij ontstaat betrokkenheid die mogelijk verder gaat dan gewenst. Door in te zetten op het scenario waarbij de gemeente een turnaccommodatie huurt blijft de gemeente altijd een actieve rol spelen bij de toepasbaarheid en functionaliteit van de turnaccommodatie. Het risico van het huren van de hal is beperkt omdat de maximale huurperiode 5 jaar betreft, waarna zonder opzegging de huur wordt voortgezet. Voor de verenigingen is deze opzet meer dan wenselijk. Het geeft de verenigingen vertrouwen dat zij in de toekomst niet voor de volledige huursom verantwoordelijk worden gesteld. Dit zou immers voor hen de doodsteek kunnen betekenen. Afspraken over het onderhoud van het gebouw of de verplichtingen die de eigenaar heeft ten opzichte van de eindgebruiker worden rechtstreeks tussen verenigingen en eigenaar vastgelegd. De gemeente speelt hierin geen rol.
- De jaarlijkse huurlast drukt op de vastgoedexploitatie. Daarmee wordt de taakstelling op de vastgoedexploitatie voor de periode van 2016-2019 extra belast. Naar verwachting zal deze taakstelling wel realiseerbaar zijn doordat de afgelopen maanden een aantal gemeentelijke gebouwen verkocht is en er in de toekomst een aantal gebouwen verkocht worden. Door de verkoop van gymzaal St. Louis en de St. Martinusschool vervallen de jaarlijkse exploitatielasten ad. € 21.000,--.
- Een verplichte keuring van de turntoestellen en attributen heeft uitgewezen dat de huidige toestellen niet meer voldoen en vervangen moeten worden. Hierdoor is het nodig om de vervanging van de toestellen en attributen naar voeren te halen en te bekostigen uit de Reserve meerjarenonderhoud en vervanging sport. Binnen de vervangingsinvestering Sport is € 539.851,-- voor 2017 beschikbaar. Doordat voor 2017 niet voorzien is in vervanging van de toestellen en attributen, zullen andere uitgaven in tijd doorgeschoven moeten worden.
- In verhouding betaalt Tensor een hogere huurlast per gebruiksuur dan Jan van Weert. De verenigingen moeten samen nog in overleg treden over de toekomstige verdeling van de totale huurlast.

Financiële gevolgen

De jaarlijkse huurlast bedraagt € 62.000,-- excl. BTW. Deze komt ten laste van de exploitatielasten Vastgoed. De verenigingen betalen aan de gemeente een huursom van € 26.913,--. Deze baten komt ten goede aan de exploitatie van vastgoed. De verkoop van een aantal gemeentelijke accommodaties in 2017 waaronder de St. Martinusschool, gymzaal St. Louis en gymzaal De Burght zal een positieve invloed hebben op de exploitatielasten Vastgoed. Hierdoor wordt tegenmoet gekomen aan de taakstelling op de vastgoedexploitatie voor de periode van 2016-2019.

Voor de inrichting van de hal wordt een post ter hoogte van € 200.000,-- excl. BTW en bijkomende kosten in het rapport 'haalbaarheidsstudie Turnaccommodatie' begroot. De inrichting wordt betaald uit de Reserve meerjarenonderhoud en vervanging sport. Na besluitvorming van de raad wordt in overleg met de trainers van de verenigingen een ontwerp voor de inrichting gemaakt. Aan de hand van dit ontwerp worden de benodigde toestellen bepaald en de exacte kosten hiervan. Binnen de Reserve meerjarenonderhoud en vervanging sport is € 539.851,-- opgenomen.

Uitvoering/evaluatie

Na de vaststelling van het rapport 'haalbaarheidsstudie Turnaccommodatie' en instemming met het uitvoeren van het scenario waarbij de gemeente een huurcontract afsluit met HQ voor de huur van de turnaccommodatie wordt de concept huurovereenkomst tussen de gemeente en Horne Quartier ondertekend en zal Horne Quartier een omgevingsvergunning aanvragen voor de noodzakelijke bouwwerkzaamheden. Na verwachting zullen de voorbereidende werkzaamheden en de bouwwerkzaamheden circa 6 maanden in beslag nemen. Gelijkzeitig zal de gemeente ook een huurovereenkomst met de verenigingen opstellen. De bedoeling is dat beide verenigingen voor het einde van dit jaar hun intrek kunnen nemen in de nieuwe accommodatie.

Communicatie/participatie

Gedurende het onderzoek en vooruitlopend op dit voorstel heeft er intensief overleg plaatsgevonden met de beide verenigingen en Horne Quartier. Beide verenigingen hebben een actieve rol gehad in het aanleveren van gegevens en onderbouwingen. Na vaststelling van het rapport en instemming met dit advies zullen de beide verenigingen ook een actieve rol krijgen bij de uitwerking van de vervolgstappen.

Advies raadscommissie

- A. Instemmen met:
 1. Het rapport 'Haalbaarheidsstudie Turnaccommodatie', definitieve versie d.d. 20-2-2017.
 2. Het uitvoeren van het door het college voorgestelde scenario voor de realisatie van een permanente turnaccommodatie.
 3. Het betalen een jaarlijkse huurlast van € 62.000,-- excl. BTW voor een permanente turnaccommodatie uit de exploitatielasten.
 4. Het betalen van de inrichtingskosten ad. € 200.000,-- excl. BTW en bijkomende kosten uit de Vervangingsinvestering Sport.
- B. Bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding voor wat betreft de bijgevoegde kostenramingen bijlage 3, 4 en 5 van het rapport op grond van artikel 10 lid 2 onder b en g Wob.

Bijlagen

Openbaar

rapport 'haalbaarheidsstudie Turnaccommodatie', definitieve versie d.d. 20-2-2017 exclusief bijlage 3, 4 en 5.

Niet openbaar

Bijlage 3, 4, 5 van het rapport 'haalbaarheidsstudie Turnaccommodatie', definitieve versie d.d. 20-2-2017.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
waarnemend secretaris, de burgemeester,

B. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-001390

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7-3-2017;

besluit:

- A. Instemmen met:
1. Het rapport 'Haalbaarheidsstudie Turnaccommodatie', definitieve versie d.d. 20-2-2017.
 2. Het uitvoeren van het door het college voorgestelde scenario voor de realisatie van een permanente turnaccommodatie.
 3. Het betalen een jaarlijkse huurlast van € 62.000,-- excl. BTW voor een permanente turnaccommodatie uit de exploitatielasten.
 4. Het betalen van de inrichtingskosten ad. € 200.000,-- excl. BTW en bijkomende kosten uit de Vervangingsinvestering Sport.
- B. Bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding voor wat betreft de bijgevoegde kostenramingen bijlage 3, 4 en 5 van het rapport op grond van artikel 10 lid 2 onder b en g Wob.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29-3-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans