

|                         |   |                              |
|-------------------------|---|------------------------------|
| Afdeling                | : OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn | Raadsvoorstel:<br>DJ-2451406 |
| Naam opsteller voorstel | : Gaby Jansen                                 | Zaaknummer:<br>1869320       |
| Portefeuillehouder      | : M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.          | Publicatie:<br>Openbaar      |

## Onderwerp

Binnensportaccommodatie Open Park Weert.

## Voorstel

1. Het Programma van Eisen voor de binnensportaccommodatie vast te stellen.
2. Jongeren centrum de HangOut toe te voegen aan het Programma van Eisen, conform de beschrijving in bijlage 2.
3. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen voor de binnensportaccommodatie ter hoogte van € 23.700.000.
4. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen voor de HangOut ter hoogte van € 813.000.
5. De kapitaallasten van punt 3 zijnde € 782.100 als volgt te verwerken:
  - 5.1. Met ingang van 2028 € 112.630 ten laste brengen van de budgetten huisvesting onderwijs.
  - 5.2. Met ingang van 2028 € 403.200 ten laste brengen van de vetgedrukte prioriteit begroting 2024 nr. 30 "Binnensportaccommodatie Open Park Weert".
  - 5.3. Met ingang van 2028 € 266.270 ten laste brengen van het begrotingsresultaat.
6. De kapitaallasten van punt 4 zijnde € 26.829 met ingang van 2028 ten laste brengen van de vetgedrukte prioriteit begroting 2024 nr. 22 "Voorzieningsstructuur 2024-2027".
7. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en f Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 3.

## Inleiding

Op 12 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten een nieuwe binnensportaccommodatie te realiseren in Open Park Weert. Deze biedt ruimte aan een sporthal, sportzaal en turnhal. De gemeenteraad heeft een investeringsbudget beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van de nieuwbouw van de binnensportaccommodatie.

Na de besluitvorming is gestart met de definitiefase van het project, waarin de eisen en wensen voor de accommodatie worden bepaald. In overleg met de (toekomstige) gebruikers is een Programma van Eisen opgesteld. Er zijn verschillende opties onderzocht, waaronder de mogelijkheid om in de binnensportaccommodatie een ruimte voor jongeren centrum de HangOut te realiseren.

Voorliggend raadsvoorstel gaat over de vaststelling van het Programma van Eisen (hierna PvE) dat is opgenomen in bijlage 1 en de mogelijke huisvesting van de HangOut. Ook wordt het benodigd budget voorgelegd.

## Relatie tot de strategische visie

De binnensportaccommodatie biedt mogelijkheden voor sport en bewegen. Daardoor draagt het voorstel bij aan de waarden:

- Goed wonen voor iedereen.
- Iedereen doet mee.

## **Effect**

Met de binnensportaccommodatie willen we de volgende effecten bereiken:

- Inwoners voelen zich positief gezond.
- Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
- Inwoners kijken naar elkaar om.
- Inwoners voelen zich positief gezond.
- Weert vervult een centrumfunctie voor de omgeving.

## **Doel(en)**

Het project levert een bijdrage aan:

- Sport is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar.
- Meer inwoners voelen zich mentaal en fysiek gezond en sterk.
- Sterkere sociale basis.
- Behoud van kwaliteit maatschappelijke sportvoorzieningen.

## **Argumenten**

### *1.1 Het PvE is de basis voor de verdere uitwerking van het plan.*

In het PvE is vastgelegd wat het eindresultaat van de binnensportaccommodatie moet zijn. Het beschrijft de ruimtes die er moeten komen en waaraan deze moeten voldoen. Het document is de basis voor de ontwerpfase.

### *1.2 Het PvE is samen met de toekomstige gebruikers opgesteld.*

De accommodatie wordt gebruikt voor bewegingsonderwijs en door de verenigingen BC Weert '67 (badminton), BAL (basketbal), Tensor (turnen) en Jan Van Weert (turnen). Met deze partijen is besproken op welke wijze zij de accommodatie gebruiken en welke eisen er vanuit de bonden worden gesteld. Ook is gekeken naar het beheer door de gemeente. Het resultaat is verwerkt in het PvE. Enkele onderdelen:

- De afmetingen van de sportruimtes en bergingsruimtes zijn afgestemd op het beoogd gebruik. Er is bijvoorbeeld rekening gehouden met de opslag van basketbaltorens en de basketbalvloer.
- De capaciteit van de kantine en tribunes is dusdanig dat er wedstrijden en toernooien kunnen plaatsvinden met 1.000 toeschouwers.
- De afmetingen van de kleedkamers zijn afgestemd op het beoogd gebruik.
- In de routing wordt rekening gehouden met het gelijktijdig en gezamenlijk gebruik.

### *1.3 Het PvE bevat mogelijkheden voor gezamenlijk ruimtegebruik.*

Gezamenlijk ruimtegebruik verlaagt de kosten van de accommodatie. In het PvE komt dit onder meer terug in de kantine. Hier komt ruimte voor werkplekken en met een schuifwand wordt het mogelijk een deel van de kantine te gebruiken als vergaderruimte.

### *1.4 Het gemeentebeleid is vertaald in het PvE.*

Er zijn bijvoorbeeld eisen opgenomen over de duurzaamheid en de toegankelijkheid van het gebouw.

### *1.5 Realisatie van een tweede sporthal vergroot de gebruiksmogelijkheden.*

Oorspronkelijk zou in de binnensportaccommodatie een sporthal met daarbij een tweede, kleinere sportzaal (afmetingen: 32 m bij 22 m) gerealiseerd worden. Het is wenselijk deze sportzaal te vergroten naar een volwaardige sporthal. In het PvE wordt uitgegaan van een sporthal van 44,2 m bij 25,5 m. Deze maatvoering heeft een aantal voordelen:

- Het vergroot de flexibiliteit naar de toekomst. De sporthal kan voor meer verschillende sporten gebruikt worden, bijvoorbeeld ook voor handbal en volleybal.
- Het helpt om te voldoen aan de ruimtevraag in Weert. Op dit moment staan de beschikbare uren in binnensportaccommodaties onder druk. Diverse verenigingen vragen meer trainingsuren aan die niet of moeilijk te plaatsen zijn.
- Het vergroot de mogelijkheden om sporthal Op Den Das op termijn te sluiten. De sportzaal uit het oorspronkelijke plan is kleiner dan sporthal Op Den Das en zou dus niet dezelfde verenigingen kunnen huisvesten.

*1.6 De kosten voor de realisatie van de tweede sporthal zijn relatief beperkt.*

Er is een beperkte extra investering nodig voor de vergroting van de sportzaal: ongeveer €575.000 incl. btw. De extra exploitatielasten (eigenaarsdeel) bedragen jaarlijks ca € 12.500. Als de extra sportruimte in een andere accommodatie of op een andere plek gerealiseerd zou worden, zouden de kosten veel hoger zijn. Zeker als hiervoor een apart project en bouwproces gestart moet worden.

*1.7 De afmetingen van de turnhal faciliteren het gezamenlijk gebruik door de twee turnverenigingen.*

De meeste turnhallen worden of door heren of door dames gebruikt. In Weert is er sprake van gezamenlijk gebruik door heren en dames. De turnverenigingen hebben de afgelopen jaren ervaren hoe het gezamenlijk gebruik mogelijk is. De samenwerking loopt goed. Maar de huidige turnhal heeft een aantal knelpunten, zoals het gedeeld gebruik van toestellen die zowel door dames als heren gebruikt worden.

De verenigingen hebben onderzocht hoe zij zo optimaal mogelijk gebruik kunnen maken van de nieuwe turnhal. De huidige turnhal is 1.100 m<sup>2</sup>. In het oorspronkelijke plan voor de nieuwe binnensportaccommodatie werd uitgegaan van een turnhal van 1.000 m<sup>2</sup>. Door de turnhal te vergroten naar 1.120 m<sup>2</sup> is een inrichting mogelijk die meer flexibiliteit biedt. Dit zorgt ervoor dat er meer turners tegelijkertijd gebruik kunnen maken van de turnhal.

*1.8 In het PvE is een krachtsportruimte voor de turnverenigingen opgenomen.*

Voor de turnverenigingen is een kleine krachtsportruimte essentieel. Deze is ook aanwezig in de huidige turnhal. Het PvE bevat een krachtsportruimte van 40 m<sup>2</sup>.

Vanuit de verenigingen is het de wens dat er een krachtsportruimte komt van 150 m<sup>2</sup> met twee behandelkamers van ieder 20 m<sup>2</sup>. Dan zou BAL bijvoorbeeld niet uit hoeven te wijken naar andere locaties. Op dit moment is de betaalbaarheid onvoldoende aangetoond. Daarom is deze krachtsportruimte niet opgenomen in het PvE. Wel wordt de optie in de aanbestedingsprocedure meegenomen. Als binnen een bepaalde periode duidelijk wordt dat de krachtsportruimte wél haalbaar is, kan deze alsnog worden gerealiseerd.

De haalbaarheid hangt bijvoorbeeld af van de mogelijke ontwikkeling van een Performance Center in Weert, eventueel met een bijdrage vanuit de Regiodeal. Een Performance Center ondersteunt alle topsporters en sporttalenten in hun ontwikkeling, ongeacht welke sport zij beoefenen. Hiervoor is een fysieke locatie nodig waar aan (kracht)training wordt gedaan en waar de mogelijkheid is voor collectieve bijeenkomsten en individuele gesprekken. Er is nog niet besloten dat er een Performance Center komt. Als het er komt, ligt vestiging in Open Park Weert voor de hand. De door de verenigingen gewenste krachtsportruimte met behandelkamers zou hiervoor geschikt zijn.

*2.1 Er is behoefte aan een toekomstbestendige accommodatie voor het jongerencentrum.* Jongerencentrum de HangOut ligt aan Vrakerveld 2a. Stichting Punt Welzijn huurt de accommodatie van de gemeente. Het gebouw is verouderd. Als deze langer in gebruik blijft, is een renovatie nodig. Daarbij wordt het gebouw ook verduurzaamd. De hiervoor benodigde kosten zijn indicatief geraamd op € 720.000 incl. btw.

*2.2 Het jongerencentrum blijft gevestigd in Open Park Weert.*

Het jongerencentrum en Open Park Weert versterken elkaar. Open Park Weert is een goede vindplaats voor jongeren. En de jongeren kunnen gebruik maken van de aanwezige sportvoorzieningen. Tegelijkertijd trekt het jongerencentrum meer bezoekers naar Open Park Weert; er komen wekelijks ongeveer 150 jongeren.

De huidige ligging past niet bij de ontwikkeling van Open Park Weert. De HangOut blokkeert het zicht op de Bosuil. En het gebouw belemmert de mogelijkheden om een groene entree voor fietsers te realiseren.

Er is onderzocht of de HangOut op een andere plek in Open Park Weert gevestigd kan worden. Hiervoor is eerst bepaald aan welke eisen de accommodatie moet voldoen, dit is beschreven in bijlage 2. Vanuit financieel oogpunt en de combinatie met andere gebruikers, heeft vestiging in de binnensportaccommodatie de voorkeur.

*3.1 Het budget is bepaald op basis van een stichtingskostenraming en een raming van de ambtelijke uren.*

Op basis van het voorgelegde PvE is de stichtingskostenraming voor de binnensportaccommodatie geactualiseerd (zie bijlage 3). Hierbij is rekening gehouden met de prijsontwikkeling en de planning. Aanvullend is budget nodig voor de ambtelijke uren voor het project.

*3.2 Er is sprake van een btw-nadeel.*

Sinds 2019 kunnen gemeenten de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen te stimuleren, kunnen gemeenten sindsdien gebruikmaken van de Regeling Specifieke Uitkering Stimulering Sport (SPUK).

Op 16 mei 2024 heeft het nieuwe kabinet haar hoofdlijnenakkoord gepresenteerd, waarin is opgenomen om alle specifieke uitkeringen vanaf 2026 af te schaffen. Doordat de realisatie van de binnensportaccommodatie in 2026 en 2027 is voorzien, kan naar verwachting geen gebruik meer worden gemaakt van deze regeling.

Dit betekent dat over de stichtingskosten alleen btw kan worden teruggevraagd voor het gedeelte van de kantine. Het btw-nadeel bedraagt ca. € 4 miljoen.

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

Het voorstel bevat concurrentiegevoelige informatie van financiële aard. De bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente Weert en concurrentiegevoelige gegevens in zijn algemeenheid moet in deze prevaleren boven de belangen bij openbaarmaking. Daarom wordt ten aanzien van dit voorstel met toepassing van artikel 5.1. lid 2 sub b en f Woo geheimhouding opgelegd.

## **Kanttekeningen en risico's**

### Algemeen

*1. Risico op vertraging als gevolg van een te doorlopen planologische procedure.*

Voor de accommodatie moet een planologische procedure worden doorlopen. De voorbereidingen hiervoor zijn al gestart; er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

*2. Vertraging in het proces leidt tot hogere kosten.*

Dit komt ten eerste door de inflatie die jaarlijks de kosten verhoogt. Maar daarnaast kunnen er subsidiemogelijkheden komen te vervallen. Zoals de SPUK Sport, waarmee de gemeente een uitkering kon aanvragen voor sportactiviteiten met een btw-verlies.

*3. Netcongestie is een risico.*

Hierover is met Enexis gesproken. Het lijkt mogelijk om de huidige grootverbruikaansluiting van de sporthal te verplaatsen naar de nieuwe locatie. In dat geval zijn de gevolgen beperkt.

### Programma van Eisen

*1.1 Het PvE biedt geen ruimte aan het oefenlokaal voor bands.*

Het voormalige gebouw van HV Rapiditas aan Vrakkerveld 6 is in eigendom van de gemeente. Het wordt aan de Bosuil verhuurd als oefenlokaal voor bands. Dit is een broedplaats voor talentontwikkeling, een unieke functie in de regio. Vanuit het cultuurbeleid is behoud van de functie zeer gewenst. Maar de huidige ligging past niet bij de ontwikkeling van Open Park Weert. Een ligging nabij de Bosuil is gewenst vanwege een mogelijke kruisbestuiving en de beheerdersrol van de Bosuil. Er is onderzocht of het oefenlokaal verplaatst kan worden naar de binnensportaccommodatie.

In het PvE is het oefenlokaal niet opgenomen. Dit komt doordat kansen voor gezamenlijk gebruik met andere partijen ontbreken. Hierdoor is het erg kostbaar om de ruimte voor het oefenlokaal te realiseren. De kosten en de kostprijsdekkende huur zouden aanzienlijk toenemen. Bovendien voldoet de huidige accommodatie voor de functie, al is de ligging niet wenselijk.

Andere mogelijkheden voor de huisvesting van het oefenlokaal worden onderzocht. Als het huidige gebruik in stand gehouden wordt, is een renovatie en verduurzaming nodig aan het huidige gebouw. De hiervoor geraamde kosten zijn aanzienlijk lager dan de kosten voor nieuwbouw in de binnensportaccommodatie.

### *1.2 Het staat nog niet vast dat sporthal Op Den Das kan worden gesloten.*

In het raadsbesluit van juli 2023 staat dat na realisatie van de binnensportaccommodatie in Open Park Weert een besluit wordt genomen over het buiten gebruik stellen van sporthal Op Den Das in Altweerderheide.

Sporthal Op Den Das wordt gebruikt voor het oplossen van knelpunten. Het gebruik van de sporthal is nauwelijks gerelateerd aan het dorp. Door de beperktere functionaliteit en ligging is de sporthal geen optimale oplossing voor de lange termijn. En er zijn investeringen nodig om te voldoen aan de wet- en regelgeving omtrent duurzaamheid. Nota de Tweede Helft bevat de voorlopige keuze om de sporthal te sluiten. Dit is alleen mogelijk als de huidige gebruikers herplaatst kunnen worden.

De sportzaal uit het oorspronkelijke plan voor de binnensportaccommodatie is kleiner dan sporthal Op Den Das. Hier zouden de huidige gebruikers van Op Den Das dus niet herplaatst kunnen worden. Dit is wel mogelijk als er een tweede sporthal wordt gerealiseerd. Maar dan zijn er amper mogelijkheden voor verenigingen om meer uren te trainen en zijn er geen uitwijkmogelijkheden bij wedstrijden, sportevenementen of andere activiteiten. Deze knelpunten worden groter als de gemeente zou groeien.

Rond 2030 staat een vernieuwing van de binnensportaccommodatie in Stramproy op de planning. Bij de daarvoor benodigde besluitvorming kan een definitieve keuze worden gemaakt over sporthal Op Den Das.

## HangOut

### *2.1 Mogelijk zou vestiging buiten Open Park Weert tot een kostenvoordeel leiden.*

De ligging in Open Park Weert is wenselijk, maar niet noodzakelijk. Het jongeren centrum zou ook elders in Weert gehuisvest kunnen worden. Veel maatschappelijk vastgoed is nu onderbezet. En het jongeren centrum gebruikt de accommodatie vooral door de week, in de middag en avond. Wellicht is gezamenlijk ruimtegebruik met een andere maatschappelijke activiteit mogelijk. Dit kan leiden tot een kostenvoordeel. Echter, het staat nog niet vast dat dit haalbaar is. Het jongeren centrum stelt namelijk specifieke eisen aan het gebouw die de mogelijkheden voor gedeeld gebruik beperken. Ook staat niet vast wanneer de andere locatie is gevonden, met een mogelijke kostenstijging (indexatie) als gevolg.

## Kosten

### *3.1 De kosten voor de binnensportaccommodatie zijn hoger dan eerder geraamd.*

Dit komt ten eerste door het btw-nadeel. Er wordt onderzocht of en hoe dit nadeel kan worden beperkt. Bijvoorbeeld door de binnensportaccommodatie commercieel te exploiteren middels een eigen sportbedrijf.

Daarnaast is sprake van een indexatie van de kosten. Ook blijkt het wenselijk een aantal ruimtes te vergroten zodat deze optimaal gebruikt kunnen worden en het gebouw meer toekomstbestendig wordt. Dit geldt bijvoorbeeld voor de tweede sportzaal.

Bij de aanbesteding van het project wordt ingezet op kostenbesparingen. Dit mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit.

### 3.2 Mogelijk is aanvullend budget nodig voor de inrichting van de sportruimten.

In de kostenraming voor de accommodatie is rekening gehouden met een deel van de inrichting. Vanuit onderwijshuisvesting is budget beschikbaar voor de inrichting van twee zaaldelen voor bewegingsonderwijs van het primair onderwijs. Bij herstructureren van het bewegingsonderwijs kan besloten worden om extra zaaldelen te gebruiken voor bewegingsonderwijs. In dat geval zijn extra investeringen nodig voor de inrichting van de sportruimtes. Definitieve besluitvorming zal op een later moment plaatsvinden.

#### **Financiële gevolgen**

Het totaal benodigde investeringsbudget voor de binnensportaccommodatie bedraagt € 24.700.000, waarvan € 1.000.000 reeds beschikbaar is gesteld. Het normbedrag dat vanuit het budget van onderhuisvesting voor twee zaaldelen beschikbaar is, bedraagt € 3.413.018. De vetgedrukte prioriteit voor de binnensportaccommodatie bedraagt € 14.400.000. Het aanvullend benodigd investeringsbudget bedraagt derhalve € 5.886.982.

Het aanvullend benodigde investeringsbudget voor de HangOut bedraagt € 813.000.

De gecombineerde afschrijvingstermijn van het gebouw, installaties en inrichting bedraagt 40 jaar en de omslagrente bedraagt 0,8%. Dit resulteert voor de binnensportaccommodatie in € 782.100 aan kapitaallasten, te verwerken op de volgende wijze:

- Met ingang van 2028 € 112.630 ten laste brengen van de budgetten huisvesting onderwijs.
- Met ingang van 2028 € 403.200 ten laste brengen van de vetgedrukte prioriteit begroting 2024 nr. 30 "Binnensportaccommodatie Open Park Weert".
- Met ingang van 2028 € 266.270 ten laste brengen van het begrotingsresultaat.

De kapitaallasten van de HangOut bedragen € 26.289, met ingang van 2028 ten laste te brengen van de vetgedrukte prioriteit begroting 2024 nr. 22 "Voorzieningsstructuur 2024-2027".

De kapitaallasten van de huidige binnensportaccommodatie bedragen ca. € 40.000 en de kapitaallasten en huurlasten van de huidige turnhal bedragen ca. € 105.000 per jaar. Deze lasten komen vanaf 2028 te vervallen. Ook leidt de extra sportruimte tot een toename van de huuropbrengsten. Hierdoor ontstaat er een voordeel voor het begrotingsresultaat ter compensatie van de hogere lasten van de extra investeringskosten.

De energielasten van de nieuwe binnensportaccommodatie vallen naar verwachting ongeveer € 140.000 per jaar lager uit dan nu is begroot voor de bestaande binnensportaccommodatie en turnhal op basis van het huidige prijspeil. Met welke exploitatiekosten de gemeente vanaf 2028 rekening moet houden, is op dit moment nog niet bekend (onder andere door niet in te schatten prijsontwikkeling voor de exploitatiekosten). Het te verwachten voordeel bij de energielasten zal binnen de totale opzet van exploitatiekosten (en opbrengsten) betrokken worden.

#### **Participatie**

Bij het opstellen van het PvE heeft afstemming met de (potentiële) gebruikers plaatsgevonden:

- Basketballvereniging BAL.
- Badmintonvereniging BC Weert '67.
- De turnverenigingen Tensor en Jan van Weert.
- De combinatiefunctionarissen van Punt Welzijn die het bewegingsonderwijs verzorgen.
- Punt Welzijn, voor de mogelijke vestiging van de HangOut. Punt Welzijn wil graag een huisvesting die maximaal aansluit op de behoeften van de jongeren, zodat ze zich er echt thuis voelen. Een ligging in Open Park Weert heeft de voorkeur vanwege de combinatie met het sport- en beweegplein in het gebied en de bereikbaarheid.



