

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-2990765
Zaaknummer:
1869320
Publicatie:
Openbaar

Onderwerp

Raadsvoorstel buitensportaccommodatie Open Park Weert.

Voorstel

De raad voor te stellen om:

1. Het voorlopig ontwerp voor de sport- en welzijnsaccommodatie Open Park Weert vast te stellen.
2. Bij de realisatie van de accommodatie voor HSV Indians gebruik te maken van modulaire units.
3. In te stemmen met het principevoornemen om de exploitatie van de accommodaties in Open Park Weert zakelijk en toekomstbestendig te organiseren via een zelfstandige entiteit, en het college opdracht te geven om de juridische, organisatorische en fiscale aspecten hiervan nader uit te werken.
4. Op basis van het Leefbaarheidsakkoord een subsidie voor de ontwikkeling van Open Park Weert aan te vragen bij de Provincie ter hoogte van € 1.000.000, waarvan een bedrag ter hoogte van € 300.000,- is bedoeld voor medefinanciering van de sport- en welzijnsaccommodatie.
5. Voor de realisatie van de sport- en welzijnsaccommodatie en de accommodatie bij het honk- en softbalveld € 3.240.000 beschikbaar te stellen.
6. De hiermee samenhangende gemeentelijke exploitatielasten van € 125.572 als volgt te verwerken:
 - a. Met ingang van 2027 € 112.320 ten laste brengen van de vetgedrukte prioriteit nr. 34 (begroting 2024-2027) 'Buitensportaccommodatie Open Park Weert'.
 - b. Met ingang van 2026 € 13.252 ten laste brengen van de stelpost sportstimulering subsidies (25% investeringssubsidieregeling 55101/44200/3181).

Inleiding

Op 8 mei 2024 heeft de gemeenteraad besloten de regie te nemen bij de realisatie van een buitensportaccommodatie in Open Park Weert voor de voetbalvereniging, scheidsrechtersvereniging en de honk- en softbalvereniging. Daarbij heeft de raad besloten de accommodatie te gebruiken als een sport- en welzijnsaccommodatie waarin ook andere maatschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden. De raad heeft het programma van eisen vastgesteld en een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

In de raadsvergadering van 25 september 2024 heeft de raad bepaald op welke locatie de sport- en welzijnsaccommodatie gerealiseerd wordt. Middels een amendement is besloten om daarnaast een accommodatie met opslag, keukenblok en toilet bij het honk- en softbalveld te realiseren voor HSV Indians. Met HSV Indians is gesproken over de realisatie van deze accommodatie.

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: 6

De secretaris,

Na de besluitvorming is een intentieverklaring met een kinderopvangorganisatie gesloten voor de vestiging van een op sport gerichte buitenschoolse opvang (BSO) in de accommodatie. Vervolgens is in overleg met de verenigingen en de BSO een voorlopig ontwerp voor de sport- en welzijnsaccommodatie gemaakt (zie bijlage 1). Daarbij kreeg het gebouw de werknaam 'Het Paviljoen'.

Inmiddels is er overeenstemming over het voorlopig ontwerp voor het gebouw. Ook is er overeenstemming over de exploitatie en het gezamenlijk gebruik. Uitgangspunt is dat de gemeente het gebouw aan de gebruikers afzonderlijk zal verhuren. De afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst. De overeenkomst bevat de ontbindende voorwaarde dat de raad nog een besluit moet nemen over de realisatie van de accommodatie.

Doel(en)

Het project levert een bijdrage aan:

- Sportverenigingen toekomstbestendig maken, meer met elkaar verbinden en laten samenwerken.
- Efficiënte bezettingsgraden door efficiënt gebruik van een accommodatie.
- Sport is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar.
- Meer beweging.
- Meer ruimte voor maatschappelijke activiteiten, versterken sociale cohesie.

Resultaten

In Open Park Weert staat een sport- en welzijnsaccommodatie voor onder andere de voetbalvereniging, scheidsrechtersvereniging en honk- en softbalvereniging. Voor de laatste vereniging wordt tevens een accommodatie bij het honk- en softbalveld gerealiseerd.

Activiteiten

Voor de gebouwen wordt een definitief ontwerp opgesteld, waarna de bouw kan worden voorbereid en opgestart.

Argumenten

1.1 Het voorlopig ontwerp voldoet aan het Programma van Eisen.

In het door de raad vastgestelde Programma van Eisen staat welke ruimtes in de accommodatie moeten komen. Deze ruimtes komen terug in het voorlopig ontwerp. Daarbij is specifiek gekeken naar het gezamenlijk gebruik van het gebouw. Door de centrale positie van de keuken, bergingen en toiletten, kan de kantine worden opgedeeld in een kleinere kantine en een instructieruimte, waarbij elk deel een eigen entree krijgt. Dit vergroot de gebruiksmogelijkheden en de toekomstbestendigheid van het gebouw. Tevens zijn in het voorlopig ontwerp optimalisaties verwerkt om de kosten te beperken.

1.2 De gebruikers stemmen in met het voorlopig ontwerp.

Het voorlopig ontwerp is opgesteld in overleg met de gebruikers. Opmerkingen zijn vertaald in het ontwerp. Alle gebruikers hebben ingestemd met het ontwerp.

1.3 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit stemt in met het voorlopig ontwerp.

Op 2 juli is het voorlopig ontwerp besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarbij is het voorlopig ontwerp getoetst aan het voor Open Park Weert vastgestelde beeldkwaliteitplan. De commissie heeft aandacht gevraagd voor de materialisatie en de entree van het gebouw. Dit wordt meegenomen bij het opstellen van het definitief ontwerp. Ook heeft de commissie aandacht gevraagd voor de aansluiting op de openbare ruimte. Dit wordt meegenomen bij het opstellen van het definitief ontwerp voor de herinrichting van Open Park Weert. Er wordt bijvoorbeeld onderzocht of de hellingbaan naar het terras in de openbare ruimte geïntegreerd kan worden. Ook wordt gekeken naar de entree van de accommodatie.

1.4 Het voorlopig ontwerp maakt het mogelijk dat ook andere partijen de accommodatie gebruiken.

Het is wenselijk dat de accommodatie zoveel mogelijk wordt gebruikt. Een hogere bezettingsgraad draagt bij aan de betaalbaarheid en de toekomstbestendigheid. Daarbij versterkt multifunctioneel gebruik de functie van Open Park Weert als beweegpark. Immers, als er meer verschillende activiteiten plaatsvinden in het park, zullen meer verschillende inwoners het park bezoeken en gebruiken. Zo versterkt Open Park Weert de fysieke en sociale leefbaarheid.

Het voorlopig ontwerp bevat een kantine en diverse spreekruimten. Daarbij kan de kantine worden gesplitst in een kleinere kantine en een instructielokaal. De nabijgelegen keuken biedt extra gebruiksmogelijkheden. Met deze ruimten kan de accommodatie voor veel verschillende doeleinden worden gebruikt. Verhuur aan derden is mogelijk op momenten dat de andere gebruikers de accommodatie niet nodig hebben, met name tijdens schooltijden.

Er is onderzocht welke partijen de accommodatie zouden kunnen gebruiken. Op dit moment is het gebruik door een BSO concreet. Ook is het de verwachting dat de KNVB en BHV, die nu het gebouw van scheidsrechtersvereniging C.O.V.S. Weert e.o. gebruiken, het instructielokaal zullen gebruiken. Het is de verwachting dat andere (maatschappelijke) partijen in beeld komen als het gebouw gereed is. Dit zijn bijvoorbeeld onderwijsinstellingen, maatschappelijke organisaties en paramedici.

2.1 Modulaire units zijn een efficiënte manier voor de realisatie van de accommodatie.

HSV Indians heeft een kleinschalige accommodatie nodig en gebruikt deze alleen in het voorjaar, de zomer en het najaar. Hierdoor worden weinig eisen aan de accommodatie gesteld. Met modulaire units (containers) kan aan deze eisen worden voldaan, terwijl de kosten beperkt blijven.

2.2 De units passen goed bij de beoogde beeldkwaliteit.

In het beeldkwaliteitplan wordt de wereld 'rauw en puur' verbonden met 'natuur & groen'. Voorbeelden van de modulaire units zijn opgenomen in bijlage 1. Deze voorbeelden passen goed bij de beoogde rauwe en pure uitstraling. Daarbij zorgt de afwerking van de units ervoor dat ze goed aansluiten op de omgeving. Dit is bevestigd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

2.3 De units kunnen tevens bergruimte bieden voor andere partijen in Open Park Weert.

De BSO heeft bijvoorbeeld een opslag voor buitenmateriaal nodig. Deze kan gecombineerd worden met de accommodatie voor HSV Indians.

3.1 Een zelfstandige entiteit ontlast de gebruikers.

De gebruikers van de binnensportaccommodatie en de sport- en welzijnsaccommodatie hebben aangegeven de exploitatie van de nieuwe voorzieningen niet zelf te willen of kunnen organiseren. De schaal en complexiteit van de gebouwen brengen meer verantwoordelijkheden en risico's met zich mee dan in de oude situatie, wat niet te combineren is met vrijwillig beheer.

Om de exploitatie professioneel, efficiënt en toekomstbestendig in te richten, is het wenselijk deze onder te brengen bij een zelfstandige entiteit met een zakelijke grondslag (ook wel een sportbedrijf). Dit maakt heldere afspraken mogelijk over verhuur, beheer en gebruik, los van individuele belangen.

3.2 De entiteit kan een rol krijgen bij het sportparkmanagement in Open Park Weert.

In Open Park Weert willen we de verschillende activiteiten optimaal met elkaar verbinden, zodat het effect op de positieve gezondheid maximaal is. Een sportparkmanager kan hieraan bijdragen.

Een zelfstandige entiteit krijgt maximaal zicht op het gebruik van de gebouwen in Open Park Weert. Daarom is het een kans als de entiteit tevens de rol als sportparkmanager op zich neemt. Deze optie wordt meegenomen in het onderzoek.

3.3 Een zelfstandige entiteit kan leiden tot (gedeeltelijk) recht op btw-af trek op de investering- en exploitatiekosten.

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, konden gemeenten gebruik maken van de Regeling Specifieke Uitkering Sport (SPUK). Deze regeling wordt afgebouwd, waardoor de gemeente bij de realisatie van de accommodaties in Open Park Weert naar verwachting geen gebruik meer kan maken van deze regeling. Dit leidt tot een btw-nadeel. De oprichting van een zelfstandige entiteit kan dit btw-nadeel voorkomen, omdat daarmee een (gedeeltelijk) recht op btw-af trek op de investerings- en exploitatiekosten wel mogelijk kan worden.

In het onderzoek wordt onderzocht of de entiteit voor andere ontwikkelingen kan worden ingezet, zoals de realisatie van de binnensportaccommodatie in Open Park Weert.

4.1 De subsidie aanvraag is mogelijk op grond van het Leefbaarheidsakkoord dat de gemeente en de provincie hebben gesloten.

De provincie wil met de 'Nadere subsidieregels leefbaarheidsaanpak gebiedsgerichte publieke initiatieven' bijdragen aan de leefbaarheid in buurten, wijken en kernen. Elke gemeente kan eenmalig een subsidie aanvragen voor een concreet project voor één aaneengesloten gebied dat bijdraagt aan minimaal 3 leefbaarheidsbehoeften. Dit omvat aspecten die essentieel zijn voor het welzijn van de inwoners, zoals veiligheid, gezondheid, positieve sociale relaties en contact met de natuurlijke omgeving.

Open Park Weert sluit goed aan op de doelen van de provincie met betrekking tot leefbaarheid. Dit is besproken met de provincie en de provincie wil subsidie verlenen voor het project. Op grond van de subsidieregeling moest daarvoor eerst een Leefbaarheidsakkoord worden gesloten. Deze stap is gezet, waardoor de gemeente een subsidie kan aanvragen van € 1 miljoen. In het Leefbaarheidsakkoord is de sport- en welzijnsaccommodatie genoemd als één van de elementen waarvoor subsidie kan worden aangevraagd, naast bijvoorbeeld de aanleg van het sport- en beweegplein.

4.2 De sport- en welzijnsaccommodatie draagt bij aan de leefbaarheidsbehoeften.

De sport- en welzijnsaccommodatie faciliteert sport (gezondheid) en een zinvolle tijdsbesteding (welzijn). Bovendien kan de accommodatie gebruikt worden voor maatschappelijke activiteiten, zoals een sport BSO en het faciliteren van ontmoeting voor diverse doelgroepen. Daarmee worden de positieve sociale relaties versterkt.

4.3 Er wordt subsidie aangevraagd voor de openbare ruimte in Open Park Weert.

In het Leefbaarheidsakkoord is opgenomen dat investeringen in de openbare ruimte in aanmerking komen voor subsidie. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van het sport- en beweegplein, een pumptrackbaan en spelelementen. Hiervoor wordt € 700.000 subsidie aangevraagd.

Kantttekeningen en risico's

Mogelijke precedentwerking naar andere buitensportverenigingen.

In Weert hebben meer sportverenigingen een verouderde accommodatie. Het is niet de verwachting dat de realisatie van deze accommodatie een precedentwerking heeft naar deze verenigingen, omdat hier sprake is van een clustering van verschillende activiteiten in één gebouw en vanwege de ligging in Open Park Weert. Dit sportpark is benoemd als uitbreidingslocatie voor de clustering van verenigingen, een multifunctioneel beweegpark met een open karakter.

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

Voor de sport- en welzijnsaccommodatie moet een planologische procedure doorlopen worden, omdat op de beoogde bouwlocatie nog geen bouwvlak ligt. De procedure voor het TAM-omgevingsplan is nog niet afgerond.

Werkelijke exploitatielasten kunnen afwijken van de geraamde lasten.

De in dit voorstel genoemde exploitatielasten zijn geraamd op basis van kengetallen en voorlopige cijfers. Daarbij zijn verschillende aannames gedaan. Na realisatie wordt duidelijk in hoeverre de kengetallen en aannames juist waren.

Gedurende de uitwerking van het plan wordt gemonitord of er afwijkingen zijn van de geraamde exploitatielasten. Indien nodig kan worden bijgestuurd.

Er is sprake van een btw nadeel als een zelfstandige entiteit niet wordt opgericht.

In dit voorstel wordt uitgegaan van bedragen exclusief btw. Indien een zelfstandige entiteit niet wordt opgericht, is btw-af trek niet haalbaar. Er is dan een btw-nadeel van ongeveer € 700.000.

Het risico op leegstand is voor de gemeente.

De gemeente zal de sport- en welzijnsaccommodatie als eigenaar gaan verhuren. Met de beoogde huurders is nog geen huurovereenkomst gesloten, wel worden afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst. Als de accommodatie minder gebruikt zal worden, nemen de huurinkomsten af. Dit risico is voor de gemeente.

Overigens is er met de beoogde bezetting nog ruimte om de accommodatie aan andere partijen te verhuren. Dit zou tot extra inkomsten kunnen leiden. In de financiële paragraaf is alleen rekening gehouden met de verhuur aan partijen die nu in beeld zijn.

Er is een algemeenbelangbesluit nodig voor het hanteren van maatschappelijke tarieven bij de verhuur van de accommodatie.

Op basis van de Wet Markt en Overheid mag een gemeente een gebouw niet onder de kostprijs aanbieden. Dit betekent dat er bij de verhuur van de accommodatie in beginsel geen maatschappelijke tarieven gehanteerd mogen worden. Hiervan kan worden afgeweken als de verhuur in het algemeen belang plaatsvindt, mits de gemeenteraad hierover een algemeenbelangbesluit neemt.

Er zijn meerdere redenen om de sport- en welzijnsaccommodatie tegen maatschappelijke tarieven te verhuren aan de sportverenigingen:

- Het verlaagt de financiële drempel om te sporten.
- Het bevordert de gezondheid van de inwoners van Weert.
- Het bevordert een sterk en levendig verenigingsleven.
- Het vergroot de sociale samenhang in Weert.
- In het gebouw worden diverse maatschappelijke activiteiten gehuisvest.

Dit betekent dat voor de verhuur van de accommodatie een algemeenbelangbesluit genomen moet worden. Het heeft de voorkeur om dit kort voor de start van de exploitatie te doen, omdat dan de werkelijke kosten en tarieven bekend zijn. Ook is het in dat geval mogelijk om aan te sluiten op het dan geldende huurprijsbeleid en ander relevant beleid. Ook juridisch heeft het voordelen om het algemeenbesluit op een later moment te nemen, omdat dan sprake is van een recent besluit. Het algemeenbelangbesluit wordt daarom separaat aan de raad voorgelegd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De financiële gevolgen staan in onderstaande tabellen en worden hierna toegelicht.

	Investeringsbedrag
Vorbereidingsbudget (reeds beschikbaar gesteld)	€ 360.000
Subsidie provincie (beslispunt 4)	€ 300.000
Aan te vragen budget (beslispunt 5)	€3.240.000
Totaal (stichtingskosten)	€ 3.900.000

	Exploitatielasten in begroting
Vorbereidingsbudget (reeds beschikbaar gesteld)	€ 12.480
Restant kapitaallasten prioriteit (beslispunt 6a)	€ 112.320
Investeringssubsidieregeling (beslispunt 6b)	€ 13.252
Totaal	€ 138.052

	Exploitatielasten in gebruiksfase
Kostendekkende huur sport- en welzijnsaccommodatie	€ 188.000
Kostendekkende huur accommodatie bij honk- en softbalveld	€ 5.300
Huurinkomsten	-/- € 48.700
Totaal	€ 144.600

Investeringsbedrag (beslispunt 4 en 5)

Voor het voorlopig ontwerp is een raming van de stichtingskosten opgesteld. De stichtingskosten bestaan uit grondkosten, bouwkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten en kosten voor ambtelijke uren. Voor de sport- en welzijnsaccommodatie en de accommodatie bij het honk- en softbalveld zijn de totale stichtingskosten geraamd op € 3,9 miljoen excl. btw.

Een deel van het investeringsbedrag is reeds beschikbaar gesteld. Dit is het voorbereidingsbudget van € 360.000. Aanvullend wordt voorgesteld om € 300.000 subsidie aan te vragen bij de provincie. Voor het restant van € 3,24 miljoen wordt budget aangevraagd. Dit bedrag is als vetgedrukte prioriteit opgenomen in de begroting.

Exploitatielasten in begroting (beslispunt 6)

Het investeringsbedrag leidt tot gemeentelijke exploitatielasten. In de begroting zijn reeds exploitatielasten opgenomen voor het voorbereidingsbudget en de vetgedrukte prioriteit. Aanvullend is er structureel een stelpost in de begroting opgenomen van € 13.252 bij 55101/44200/3183 (Sportstimulering Subsidies, de 25% investeringssubsidieregeling). Samen is dit € 138.052.

Exploitatielasten bij gebruik

Als het gebouw is gerealiseerd, moet het geëxploiteerd worden. Er worden kosten gemaakt voor de afschrijving, rente, het groot onderhoud etc. Deze kosten vormen samen de zogenaamde kostendekkende huur. Rekening houdend met de hiervoor genoemde provinciale subsidie, is de kostendekkende huur voor deze gebouwen berekend op:

- € 188.000 excl. btw voor de sport- en welzijnsaccommodatie.
- € 5.300 excl. btw voor de accommodatie bij het honk- en softbalveld.

Er zijn ook inkomsten. De gemeente sluit huurovereenkomsten met de gebruikers. Uitgangspunt is dat de BSO een marktconform tarief betaalt. De verenigingen betalen

maatschappelijke tarieven. De totale huuropbrengsten voor beide gebouwen zijn op dit moment geraamd op ongeveer € 48.700 per jaar.

Per saldo zijn de (resterende) jaarlijkse exploitatielasten in de gebruiksfase voor de gemeente € 144.600.

Samenvattend

Gelet op bovenstaande zijn de jaarlijkse exploitatielasten iets hoger dan het bedrag dat nu in de begroting is gereserveerd. Het is echter de verwachting dat de begrote middelen voldoende zijn omdat de accommodatie door meer partijen gebruikt zal worden. Dit extra gebruik zal de inkomsten verhogen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Joep Hermens, adviseur vastgoed, afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed
Didier Loosveld, jurist privaatrecht, afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed
Mark Hoeven, business controller, afdeling Financiën en Control
Paul Cuppen, stedenbouwkundige, afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed
Cedric Loy, beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties, afdeling OCSW
Ken Diederling, beleidsadviseur sport, afdeling OCSW
Dorien van Aggel-Leijssen, beleidsadviseur gezondheid, afdeling OCSW

Extern:

Voetbalvereniging FC Oda
Scheidsrechtersvereniging C.O.V.S. Weert e.o.
Honk- en softbalvereniging Indians
Humankind
De betrokken adviseurs, waaronder Povse & Timmermans Architecten en Schreven's
Bouwkosten Advies-buro.

Participatie

Het voorlopig ontwerp is in overleg met de gebruikers opgesteld. Ook de constructie voor de exploitatie van het gebouw is met hen afgestemd.

Communicatie

Het besluit wordt gedeeld met de beoogde gebruikers van de accommodatie. Ook de andere gebruikers van Open Park Weert en omwonenden worden geïnformeerd. Hiervoor gebruiken we de website van het project.

Planning

Nadat het raadsbesluit is genomen, wordt het definitief ontwerp voor de gebouwen uitgewerkt. De bouw wordt voorbereid. Het is de planning dat de accommodatie bij het honk- en softbalveld in de eerste helft van 2026 wordt gerealiseerd. De oplevering van de sport- en welzijnsaccommodatie staat gepland voor 2027.

Evaluatie

Evaluatie vindt plaats na oplevering van de gebouwen.

Bijlage(n)

Het raadsvoorstel voor de buitensportaccommodatie Open Park Weert (DJ-2957437) met bijbehorende bijlage:

1. Voorlopig ontwerp sport- en welzijnsaccommodatie en voorbeelden voor de accommodatie bij honk- en softbalveld.

