Raadsvoorstel

Zaaknummer	:	1223459
Raadsvergadering	:	13 mei 2025
Onderwerp	:	Uitbreiding sportaccommodatie ‘t Timpke met 2 zaaldelen
Collegevergadering	:	18 maart 2025
Portefeuillehouder	:	Wethouder J. van der Noordt
Steller	:	Olaf Horsman Team Sociale basis

tel. : 0545-250250

Te nemen besluit

1. Sportaccommodatie ’t Timpke in Borculo uitbreiden met twee zaaldelen (een sportzaal), zodat het totaal aan zaaldelen in sportaccommodatie ’t Timpke op vijf zaaldelen komt.
2. Dit te realiseren onder de volgende voorwaarden:
   a. Uitgaan van twee gecombineerde zaaldelen (een sportzaal) van in totaal 24 x 28 x 7 meter (b x l x h).
   b. De gemeente wordt eigenaar van de uitbreiding.
   c. Het bouwheerschap van de uitbreiding ligt bij gemeente, inclusief de kosten voor de ontwikkeling (o.a. bouwmanagement).
   d. Toekomstig beheer, onderhoud en exploitatie gebeurt door stichting ’t Timpke.
   e. Het Zone.college draagt een deel van de totale investering in de vorm van een jaarlijkse bijdrage.
3. Aan de reserve Sportvastgoed een bedrag van € 625.000 te onttrekken.
4. Een aanvullend krediet ad. € 2.475.000 beschikbaar stellen, toevoegen aan het al bestaande krediet van € 1.633.000 en het totale krediet activeren voor de uitbreiding van ’t Timpke met een sportzaal (twee zaaldelen).

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 13 juni 2021 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van de nieuwbouw van het Staring College en ontwikkeling van de sportcampus de Wildbaan besloten de binnensport Borculo te centraliseren rondom sportaccommodatie ’t Timpke, toen nog uitgaande van in totaal vier zaaldelen. Bij uitwerking van de Sport- en Beweegvisie 2033, door de raad vastgesteld op 21 november 2023, bleek een behoefte van vijf zaaldelen in Borculo. Daarbij is toen de voorwaarde gesteld dat het Zone.college zou moeten bijdragen aan de realisatie van een vijfde zaaldeel.

Op 10 december 2024 is in een beeldvormende sessie in de gemeenteraad gesproken over een raadsvoorstel van de uitbreiding van ’t Timpke met één zaaldeel. Hierin is toegezegd het betreffende raadsvoorstel terug te nemen en met een nieuw raadsvoorstel te komen met als uitgangspunt een uitbreiding met twee zaaldelen, en daarbij weer met het Zone.college in gesprek te gaan om gezamenlijk te komen tot een oplossing waarbij een vierde en vijfde zaaldeel te realiseren is.

Voorts is gebleken dat de benodigde investering voor de realisatie van de uitbreiding lager uitvalt. Dat maakt dat er positief met het Zone.college is gesproken over de financiering.

Het effect van dit voorstel is dat, mits aan de voorwaarden wordt voldaan, sportaccommodatie ’t Timpke uitgebreid kan worden met twee zaaldelen en Borculo duidelijkheid krijgt over de toekomst van de binnensport.

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

Argumentatie

1.1 Borculo heeft behoefte aan vijf zaaldelen maar de gemeente heeft een zorgplicht voor vier zaaldelen

Met de vijf zaaldelen kan al het onderwijs, ook daar waar de gemeente geen zorgplicht voor heeft, haar bewegingsonderwijs vorm geven. Ook de verenigingen hebben hiermee voldoende ruimte voor al hun activiteiten.

1.2 De gemeente wil het Zone.college behouden voor Borculo

Het onderwijsaanbod is voor een deel onderscheidend en het groene karakter van de opleiding past goed bij de inwoners van Berkelland. Het is daarom een voorziening met een duidelijke toegevoegde waarde, waar veel waardering voor bestaat. Het zorgdragen voor een plek voor bewegingsonderwijs zorgt daarmee voor structurele huisvesting van het Zone.college in Borculo, waar ook andere partijen, zoals voetbalvereniging Reünie, baat bij hebben.

2.1 De sportzaal is door alle partijen te gebruiken

Het voortgezet onderwijs sport bij voorkeur in een zaal van 7 meter hoog (zie bijlage 1). De lengte en breedte past bij de moderne uitgangspunten voor bewegingsonderwijs en gebruik door verenigingen.

2.2 Gezien de ontwikkelingen bij ’t Timpke is het passend dat de gemeente eigenaar en bouwheer wordt

De gemeenteraad is op 4 en 7 maart 2025 met een raadsbrief geïnformeerd over de bestuurlijke situatie omtrent ’t Timpke. In dit licht bezien achten we het onverstandig om de stichting te belasten met een ingrijpend project als de uitbreiding met twee zaaldelen. Daarom nemen we als gemeente het bouwheerschap op ons, in samenspraak en samenwerking met de stichting en het Zone.college.

Het toekomstig beheer ligt idealiter straks in één hand bij stichting ’t Timpke, omdat er al expertise aanwezig is binnen de organisatie. Hiermee zijn er synergievoordelen te behalen. Er moeten hierover nog concrete afspraken worden gemaakt.

2.3 De bijdrage van het Zone.college is nodig om de exploitatie sluitend te krijgen

Het gemeentelijke uitgangspunt voor de uitbreiding van ’t Timpke is dat het Zone.college bijdraagt aan de benodigde investering, omdat de gemeente geen wettelijke zorgplicht heeft voor deze onderwijsinstelling.

Afgesproken is dat het Zone.college voor de eerste tien jaar een jaarlijkse bijdrage ad. € 100.000 verstrekt aan de gemeente. Verdeeld over een reguliere huurbijdrage en een bijdrage voor de gemeentelijke investering.

Vanaf het elfde jaar gaat het Zone.college structureel een jaarlijkse commerciële huurprijs betalen ad. € 80.000 incl. indexatie. Hier zit een afname garantie van wekelijks 50 uur in en de garantie dat zij hun bewegingsonderwijs kunnen verzorgen in ’t Timpke (gelijke behandeling).

3.1 Met deze incidentele onttrekking wordt de businesscase volledig gedekt (zie paragraaf financiën).

4.1 De totaal benodigde investering voor de uitbreiding bedraagt € 4.716.000 inclusief BTW

Er is aan onderzoeks- en adviesbureau Treem gevraagd een second opinion op te stellen voor de investerings- en exploitatieopgave van de uitbreiding met een sportzaal. In bijlage 2 wordt de investeringsopgave weergegeven. Dit is een calculatie, gebaseerd op actuele marktprijzen en een vast prijs einde werk (zomer 2026).

Er wordt nog nader onderzocht of er subsidies kunnen worden aangevraagd.

4.2 De benodigde investering voor de uitbreiding met twee zaaldelen ligt lager dan waar in een eerder stadium van uit is gegaan

Het bestuur van 't Timpke heeft aangegeven dat de benodigde investering € 4.900.000 exclusief BTW zou bedragen. Er rezen twijfels over de door 't Timpke opgestelde investeringsopgave, omdat verduidelijking uitbleef is besloten een second opinion uit te voeren. Naar aanleiding van deze second opinion kwam naar voren dat er een groot verschil in benodigd aantal m2 (± 370m2) en afwerkingsniveau bestond. Het bestuur wilde meer ruimtes toevoegen dan wat er sec (realiseren van een basis toevoeging van twee zaaldelen) was gevraagd.

Kanttekeningen en risico's

Door het vertrek van het dagelijks bestuur bij 't Timpke konden niet alle exploitatiecijfers en actuele ontwikkelingen worden besproken en getoetst. Er zijn reële aannames gedaan.

Het Zone.college wordt direct gefinancierd door het ministerie van OCW, ook voor haar huisvesting. Hierom heeft de gemeente geen wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van deze school. Deze zorgplicht bestaat ook niet voor het faciliteren van sportverenigingen.

Er is veel onzekerheid vanuit het landelijke beleid over de (structurele) mogelijkheid voor het compenseren van BTW bij investeringen en onderhoud aan sportaccommodaties. Er moet derhalve hierdoor rekening worden gehouden met een mogelijk kostprijsverhogend effect op de investeringen en deels ook op de structurele lasten. Die niet (deels) kunnen worden opgevangen door andere regelingen. Daarom is uitgegaan van ramingen inclusief btw.

Financiën

Voor het bepalen van het sluitend zijn van een businesscase moet worden gekeken in hoeverre de structurele lasten worden gedekt door structurele inkomsten.

Stichtingskosten uitbreiding

Investeringsraming sportzaal 24 x 28 x 7	€	3.393.000	ex BTW
Stichtingskosten overig (stiko)			
Grond en bouwrijp maken	€	10.000	
Toezicht, bouwbegeleiding en proces	€	175.000	
Post onvoorzien	€	200.000	is 5%
Leges en vergunningen	€	120.000	
Totaal	*€*	*505.000*	
Totaal STIKO	€	3.898.000	ex btw
Totaal STIKO uitbreiding sportzaal	**€**	**4.716.580**	**inc btw**

Financiering

Reeds dekking door eerdere besluitvorming	€	1.615.754
Onttrekking reserve sportvastgoed	€	625.826
Nog te dekken	€	2.475.000
Verkapitaliseren ongedekt deel t.l.v. exploitatie		
Rente = 1%	€	24.750
Afschrijving = 50 jr	€	49.500
Totaal kapitaallasten	*€*	*74.250*

Exploitatielasten		
Kapitaallasten	€	74.250
Afschrijving sportinventaris	€	5.000
OZB	€	16.500
Verzekering	€	5.000
Rioolrechten	€	3.000
Energie	€	17.500
Onderhoud + schoonmaak	€	5.500
Beheer kosten	€	2.500
Personeel beheer	€	1.000
Totaal	***€***	***130.250***
Exploitatie-inkomsten		
ZC afname uren	€	60.000
ZC bijdrage investering	€	40.000
Extra uren verenigingen	€	24.300
Incidentele opbrengst	€	1.000
Horeca extra opbrengst	€	5.000
Totaal	***€***	***130.300***
Exploitatieresultaat	€	0

Door de onttrekking uit de reserve Sportvastgoed van € 650.000 is er geen structureel exploitatiekort en is er sprake van een sluitende businesscase.

De raming van de stichtingskosten is compleet. Het inrichten van de aan te passen buitenruimte (aanpassen omgeving zoals verleggen van de weg en beplanting) is niet separaat geraamd, maar daar is al rekening mee gehouden in de huidige begroting.

<u>Kanttekeningen raming</u>

- In deze raming is geen budget opgenomen voor groot onderhoud, dit is in de 1e jaren in principe ook niet nodig. Hier komen we op terug bij het onderzoek naar de organisatie van het gemeentelijke sportvastgoed.
- Er zijn structurele afspraken gemaakt met het Zone.college. Indien zij onverhoopt zich genoodzaakt zien om te vertrekken uit Borculo nemen de inkomsten structureel af. Er zal te zijner tijd naar de eventuele consequenties hiervan moeten worden gekeken.
- De bijdrage van het Zone.college wordt lager vanaf het 11^{e} jaar. Dit brengt een exploitatierisico met zich mee. Het is op voorhand niet aan te geven hoe de exploitatie zich de eerste tien jaar ontwikkeld en wat daarmee de gevolgen zijn van de lagere bijdrage. Indien hierdoor een significant tekort ontstaat, zal uw raad hierover worden geïnformeerd.
- De inkomsten van de verenigingen zijn in deze businesscase gebaseerd op een wekelijkse afname van 27 uur gedurende een sportjaar (dus exclusief vakanties). Naar verwachting zit hier nog wel ruimte in voor een hogere afname en dus meer inkomsten.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
De uitbreiding voldoet aan de standaarden voor toegankelijkheid van gebouwen voor alle inwoners.

Duurzaamheid
De uitbreiding wordt energieneutraal gebouwd.
De ambities voor het bestaande gebouw worden waar mogelijk meegenomen.

Communicatie
N.v.t.

Initiatief, participatie en rol gemeente
De gemeente is eigenaar en bouwheer. En gaat in overleg met zowel het Zone.college als ’t Timpke over het gebruik, de inrichting en de jaarlijkse exploitatie.

Planning en evaluatie
Na positieve besluitvorming zal direct worden gestart met het opstellen van een programma van eisen, de aanbesteding en realisatie van de sportvoorziening. Het streven is om eind 2026 de voorziening in gebruik te kunnen nemen. Hierover wordt uw raad nader geïnformeerd.

Het Zone.college onderzoekt thans de mogelijkheid om voor de overbruggingsperiode (heden tot en met de realisatie van de sportzaal) het bewegingsonderwijs verspreid over meerdere locaties in Borculo te gaan organiseren. In overleg onderzoeken we hiertoe de mogelijkheden.

Alternatieven
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. J. Jonker	drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 13 mei 2025

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2025

b e s l u i t:

1. Sportaccommodatie ’t Timpke in Borculo uitbreiden met twee zaaldelen (een sportzaal), zodat het totaal aan zaaldelen in sportaccommodatie ’t Timpke op vijf zaaldelen komt.
2. Dit te realiseren onder de volgende voorwaarden:
   a. Uitgaan van twee gecombineerde zaaldelen (een sportzaal) van in totaal 24 x 28 x 7 meter (b x l x h).
   b. De gemeente wordt eigenaar van de uitbreiding.
   c. Het bouwheerschap van de uitbreiding ligt bij gemeente, inclusief de kosten voor de ontwikkeling (o.a. bouwmanagement).
   d. Toekomstig beheer, onderhoud en exploitatie gebeurt door stichting ’t Timpke.
   e. Het Zone.college draagt een deel van de totale investering in de vorm van een jaarlijkse bijdrage.
3. Aan de reserve Sportvastgoed een bedrag van € 625.000 te onttrekken.
4. Een aanvullend krediet ad. € 2.475.000 beschikbaar stellen, toevoegen aan het al bestaande krediet van € 1.633.000 en het totale krediet activeren voor de uitbreiding van ’t Timpke met een sportzaal (twee zaaldelen).

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 13 mei 2025.

de griffier,	de voorzitter,
drs. J.A. Satijn	drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Businesscase uitbreiding Timpke met 2 zaaldelen

De verantwoordelijkheid voor financiering van het bewegingsonderwijs van het Zone.college ligt bij het Rijk, niet bij de gemeente. Het Zone.college wordt o.a. voor huisvesting gefinancierd door het ministerie van OCW. Het Zone.college ontvangt een huisvestingsvergoeding van het Rijk omdat het een zogenaamde verticale scholengemeenschap is, dat is een mbo-instelling met één of meerdere scholen voor voortgezet onderwijs. Dit verschilt van de wijze van bekostigen van scholen voor louter voortgezet onderwijs, waarbij de gemeente zorgdraagt voor de voorzieningen in huisvesting van scholen.
Het Zone.college ontvangt van het ministerie van OCW een jaarlijkse bijdrage voor huisvesting van € 650,- per leerling. Uitgaande van 400 leerlingen is dat voor het Zone.Borculo een bedrag van jaarlijks € 260.000 voor de totale huisvestingsopgave.