

Bundel - Raadsvergadering van 4 oktober 2021

Agenda bijlagen

Concept Besluitenlijst_Raadsvergadering_4_oktober_2021.pdf

- 1 Opening en mededelingen
*De voorzitter nodigt u uit tot het bijwonen van de openbare vergadering van de gemeenteraad die gehouden wordt op maandag 4 oktober 2021, aanvang 19.30 uur.
De vergadering wordt uitgezonden vanuit de Raadszaal van het gemeentehuis van Buren, De Wetering 1 te Maurik.
De agenda en alle bijbehorende stukken zijn door raads- en collegeleden digitaal in te zien via iBabs. Het publiek kan de stukken inzien via [www.buren.nl/De gemeente/Gemeenteraad/Agenda en vergaderstukken](http://www.buren.nl/De_gemeente/Gemeenteraad/Agenda_en_vergaderstukken).
De vergadering wordt uitgezonden via [www.buren.nl/De gemeente/live-uitzendingen](http://www.buren.nl/De_gemeente/live-uitzendingen).
In artikel 17 van de gemeentewet is opgenomen dat de raad vergadert indien ten minste een vijfde van het aantal leden waaruit de raad bestaat schriftelijk, met opgave van redenen, daarom verzoekt. Door de fracties van D66, PvdD, PvdA en VVD is een verzoek ingediend.*
[Verzoeken tot extra raadsvergadering.docx](#)
- 2 Vaststelling agenda raadsvergadering
[Agenda_Raadsvergadering_4_oktober_2021.docx](#)
- 3 B-STUKKEN (BESPREEKSTUKKEN)
- 3.a Informatievoorziening van college rondom realisatie sporthal 'Lignum' in Maurik
Toelichting door de fracties van D66, PvdD, PvdA en VVD op hun verzoek.
[210928 beantwoording schriftelijke vragen VVD PvdA D66 exploitatie sporthal wijkt af van raadsbesluit.pdf](#)
[RI brief_Sporthal Maurik Def.pdf](#)
[Motie van Afkeuring - Versie 4 oktober.pdf](#)
- 3.b Aanpassingen uitgangspunten sporthal "Lignum" te Maurik
*De laatste weken is duidelijk geworden dat niet aan alle uitgangspunten en kaders zoals gesteld in het raadsvoorstel van 3 november 2020 kan worden voldaan om tot een haalbaar plan te komen. Het college realiseert zich dat de presentatie van donderdag 23 september en de raadsinformatiebrief van het college voor vragen en onduidelijkheden heeft gezorgd. Dat betreurt het college. Het college heeft pas laat geconstateerd dat de eerder gestelde kaders aangepast en bijgesteld moeten worden. Dit betreft niet alleen de financiële kaders. Het college had deze wijzigingen idealiter in een eerder stadium aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.
Er zijn terechte verhelderende vragen gesteld, tijdens de bewuste bijeenkomst en daarna. De eerder verzonden RI-brief en de beantwoording van de artikel 32 vragen, evenals dit nieuwe voorstel (incl. de bijlage overzicht wijzigingen), zijn bedoeld om de vragen te beantwoorden. Het is nooit de bedoeling geweest de raad niet of niet tijdig te informeren. Het college is zich bewust van het feit dat zij uw raad zeer kort voor het definitieve beslismoment in haar kaderstellende rol brengt en gaat graag met u hierover in gesprek. Met dit voorgestelde raadsbesluit leggen wij u een aangepast kader ter besluitvorming voor.*
[Dossier 1899 voorblad](#)
[D.101096 Raadsvoorstel 2021. Aanpassingen uitgangspunten sporthal "Lignum" in Maurik](#)
[D.101098 Raadsbesluit 2021. Aanpassingen uitgangspunten sporthal "Lignum" te Maurik](#)
[Bijlage 1 Feitenrelaas project sporthal.docx](#)
[Bijlage 2 D.069892 Raadsvoorstel 2020. Nieuw plan realisatie en exploitatie sporthal "Lignum" in Maurik](#)
[Bijkage 3 D.071010 Raadsbesluit 2020. Nieuw plan realisatie en exploitatie sporthal "Lignum" in Maurik](#)
[20211004 Memo was- wordt lijst sporthal.docx](#)
[20211004 Feitenrelaas project sporthal \(2\).docx](#)
- 4 Sluiting



Besluitenlijst Raadsvergadering

Datum	04-10-2021
Tijd	19:30 - 23:45
Locatie	MSTeams
Voorzitter	J.P.M. Meijers (burgemeester)
Aanwezigen	S. van Alfen, A. Arends, D.J. Bult, G.J. Keller, W.T. van Laar, J.W. Lammers, P.A. Molleman, G.J.D. van Zetten (Gemeentebelangen) N.H.A.F. van Doremalen, I.P. Tetteroo-Baldinger, H.N. van Vierssen (VVD) C. de Lange (PCG) J. de Jonge, A. Willemsen (PvdD) A. Warmer (PvdA) A. van Zijl-Hoek (D66) M. Bettink-Pierik (CDA) N.A.W. van Dam (Mw. Van Dam) E.E. Weijenberg (griffier)
Afwezig	C. van de Bijl, H. Zaaijer (PCG) M. van Lanen (VVD)
Portefeuillehouders	P.A.J.M. van den Hurk, K.A. Maier, J.P. Neven, H.N.G. Wiendels
Toelichting	Dit is een extra raadsvergadering. Deze vergadering is digitaal. Publiek kan de vergadering volgen via de web-site.

1 Opening en mededelingen

De voorzitter nodigt u uit tot het bijwonen van de openbare vergadering van de gemeenteraad die gehouden wordt op maandag 4 oktober 2021, aanvang 19.30 uur. De vergadering wordt uitgezonden vanuit de Raadszaal van het gemeentehuis van Buren, De Wetering 1 te Maurik.

De agenda en alle bijbehorende stukken zijn door raads- en collegeleden digitaal in te zien via iBabs. Het publiek kan de stukken inzien via [www.buren.nl/De gemeente/Gemeenteraad/Agenda](http://www.buren.nl/De-gemeente/Gemeenteraad/Agenda) en vergaderstukken.

De vergadering wordt uitgezonden via [www.buren.nl/De gemeente/live-uitzendingen](http://www.buren.nl/De-gemeente/live-uitzendingen).

In artikel 17 van de gemeentewet is opgenomen dat de raad vergadert indien ten minste een vijfde van het aantal leden waaruit de raad bestaat schriftelijk, met opgave van redenen, daarom verzoekt. Door de fracties van D66, PvdD, PvdA en VVD is een verzoek ingediend.

Besluit:

De voorzitter opent de raadsvergadering.

Toelichting:

Er is bericht van verhindering van de heer Zaaijer (PCG), de heer van de Bijl (PCG) en mevrouw van Lanen (VVD). De heer Arends (GB) sluit later aan (v.a 20.10 uur)



2 Vaststelling agenda raadsvergadering

Besluit:

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Toelichting:

Er is geen Voorbespreking geweest over het raadsvoorstel, Daarom krijgt de heer Hungerink alsnog de gelegenheid om in te spreken bij agendapunt 3b.

3 B-STUKKEN (BESPREEKSTUKKEN)

3.a Informatievoorziening van college rondom realisatie sporthal 'Lignum' in Maurik

Toelichting door de fracties van D66, PvdD, PvdA en VVD op hun verzoek.

Besluit:

De motie van afkeuring wordt verworpen.

Toelichting:

De motie van afkeuring van VVD, PvdD, PvdA en D66 over de informatievoorziening door het college over sporthal Lignum te Maurik wordt verworpen met 11 stemmen tegen (GB, PCG, CDA, MwvDam) en 7 stemmen voor (VVD, PvdD, PvdA, D66).

3.b Aanpassingen uitgangspunten sporthal “Lignum” te Maurik

De laatste weken is duidelijk geworden dat niet aan alle uitgangspunten en kaders zoals gesteld in het raadsvoorstel van 3 november 2020 kan worden voldaan om tot een haalbaar plan te komen. Het college realiseert zich dat de presentatie van donderdag 23 september en de raadsinformatiebrief van het college voor vragen en onduidelijkheden heeft gezorgd. Dat betreurt het college. Het college heeft pas laat geconstateerd dat de eerder gestelde kaders aangepast en bijgesteld moeten worden. Dit betreft niet alleen de financiële kaders. Het college had deze wijzigingen idealiter in een eerder stadium aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Er zijn terechte verhelderende vragen gesteld, tijdens de bewuste bijeenkomst en daarna. De eerder verzonden RI-brief en de beantwoording van de artikel 32 vragen, evenals dit nieuwe voorstel (incl. de bijlage overzicht wijzigingen), zijn bedoeld om de vragen te beantwoorden. Het is nooit de bedoeling geweest de raad niet of niet tijdig te informeren. Het college is zich bewust van het feit dat zij uw raad zeer kort voor het definitieve beslismoment in haar kaderstellende rol brengt en gaat graag met u hierover in gesprek. Met dit voorgestelde raadsbesluit leggen wij u een aangepast kader ter besluitvorming voor.

Besluit:

1. In te stemmen met het uitgangspunt dat na uitwerking van het in het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) genoemde onderzoek wordt gekozen voor het sluiten van een verhuur- en beheerovereenkomst en niet een erfpachtovereenkomst.
2. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat het exploitatierisico van de sporthal (verhuur deel en sportdeel), inclusief bijbehorende baten en lasten, bij de gemeente blijft en de huurder de beheertaken op zich neemt.



3. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de huurder niet de volledige afbouw bekostigt. De gemeente doet binnen het investeringsbudget een investering van maximaal € 380.000 exclusief BTW voor de verhuurbare ruimte.
4. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk 640m2 BVO (bruto vloeroppervlakte) op te nemen in de overeenkomst in plaats van 650 m2 BVO.
5. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk het uitgangspunt dat alle exploitatiekosten inclusief de eigenaarslasten en onderhoud door de exploitant moeten worden gedragen laten vervallen. Hiervoor komt in de plaats 1) voor de te verhuren ruimte een huursom; en 2) de opbrengsten uit het gebruik van de sporthal door het onderwijs en verenigingsgebruik die deze kosten tezamen dekt.
6. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk een verhoging van de SPUK naar 100% met als huidige raming € 630.000 waardoor het investeringsbudget toeneemt en wordt verhoogd tot € 4.450.500.
7. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de gemeente als exploitant de sporthal rechtstreeks aan het onderwijs en de sportverenigingen verhuurt en hier een huur of klokurenvergoeding voor ontvangt.
8. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk de sporthal eerder in gebruik te nemen met als uitgangspunt augustus 2022.

Toelichting:

Het besluit wordt genomen met 5 stemmen tegen (VVD, PvdA, D66) en 13 stemmen voor (GB, PCG, PvdD, CDA, MwvDam).

Stemverklaringen van GB, VVD, PCD, PvdD, PvdA, D66, MwvDam.

4 Sluiting

Besluit:

De voorzitter sluit de vergadering om 23.45 uur.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 november 2021

De griffier,

De voorzitter,

E.E. Weijenberg

J.P.M. Meijers

Verzoeken tot extra raadsvergadering D66, PvdD, PvdA, VVD

D66:

De VVD, PvdA en D66 hebben deze week schriftelijke vragen gesteld n.a.v. de informatieavond over de sporthal d.d. 23 september 2021. Wij werden daar namelijk opeens geconfronteerd met een deadline op 30 september voor een Go/NO GO door de wethouder!

Gisteren is een antwoord gekomen op de schriftelijke vragen en ook is er een RI brief verstuurd naar de gemeenteraad.

Ook is er gisterenavond over dit onderwerp gesproken in het fractievoorzittersoverleg.

Ik constateer uit de RI brief en de beantwoording van de schriftelijke vragen welke gesteld zijn dat het college erkend dat er oplossingen zijn gezocht welke niet passen binnen de kaderstelling welke de gemeenteraad aan het college van B&W heeft gemandateerd. **Mandaat** is de bevoegdheid om in naam van een bestuursorgaan, hier de gemeenteraad, een besluit te nemen.

De voorzitter van de gemeenteraad, zijnde de burgemeester, heeft gisteren niet aangegeven dat het college van B&W alsnog een nieuw mandaat gaat vragen aan de gemeenteraad hetgeen mogelijkwerwijs verwacht had kunnen worden n.a.v. de gestelde vragen en de daarop gegeven antwoorden.

D66 meent hierom dan maar zelf een extra raadsvergadering te moeten aanvragen, is gisteren ook gemeld aan de burgemeester, omdat er blijkbaar een GO/NO GO is op nu 5 oktober a.s. (was 30 september).

De gemeenteraad moet hier een nieuw besluit nemen over de voorgestelde bouw van de sporthal aangezien het voorliggende raadsbesluit dit voorstel het college van B&W mijn inziens niet de ruimte geeft om door te gaan met de bouw van de sporthal (met deze informatie aan de gemeenteraad gegeven).....Deze mail schrijf ik ook omdat ik vind dat een raadslid de kaderstellende en controlerende rol moet waarborgen die hem of haar gegeven is door de kiezer.

Kaderstellen en controleren zijn twee zijden van dezelfde medaille, ze zijn verbonden en kunnen niet zonder elkaar. De raad moet dus controleren vooral in samenhang met de gestelde kaders. Kaders en controle stellen het raadslid in staat om verantwoording af te leggen aan de samenleving. En zo hangt weer alles met alles samen.

Met vriendelijke groet,
Mevr. Alda van Zijl Hoek
Fractie D66 Buren

PvdD:

Gemeente Buren

T.a.v. De voorzitter van de raad (via de griffie)

Nu uit de raadsinformatiebrief blijkt dat de sporthal niet conform de door de raad gestelde kaders kan worden gerealiseerd zal er een nieuw raadsbesluit genomen moeten worden. Derhalve hierbij het verzoek om op zeer korte termijn een extra raadsvergadering hiervoor uit te schrijven.

Met vriendelijke groet,

Joop de Jonge
Partij voor de Dieren gemeente Buren
Gemeenteraadslid / fractievoorzitter

PvdA:

De PvdA heeft, naar aanleiding van de ('besloten') raadsinformatiebijeenkomst over de sporthal van 23 september jl. een aantal constatering en conclusies getrokken:

1. De presentatie was, in afwijking van de verwachting, gericht op het proces (qua planning) en de verbeelding door de architect, waar onze fractie (tenminste) had verondersteld dat – ook – verantwoording over het ten uitvoer brengen van het Raadsbesluit zou worden afgelegd
2. Toen vragen kwamen in relatie tot het Raadsvoorstel werd voor enkele aanwezigen al snel duidelijk dat dit zich niet verhield tot het door de Raad gestelde kader en het verstrekte mandaat
3. Daarbij was het moeilijk om niet de indruk te krijgen dat de informatie die 'buiten de presentatie om' gevraagd en verstrekt werd, tot de actieve informatieplicht vanuit het college behoort

Om die reden heeft de PvdA gevraagd om een RI-brief, welke door het college, bij monde van wethouder Maier, werd toegezegd. Omdat in de presentatie werd benoemd dat het college voornemens was om voor eind september een Go/No Go te geven, werd het bijna noodzakelijk om ook schriftelijke vragen te stellen, welke samen met D66 en VVD zijn ingediend. Deze vragen beoogden enerzijds tijdig openheid en helderheid te verschaffen aan alle 21 raadsleden (en niet de acht aanwezige) en anderzijds aan te sporen tot een heroverweging van het (voorgenomen) besluitvormingsproces door het college zelf, wanneer zou worden beaamt dat sprake is van een relevante afwijking van het laatste raadsbesluit.

Gisteren hebben wij kennis kunnen nemen van de RI-brief en de beantwoording van de schriftelijke vragen. Hieraan is hard gewerkt, waarvoor dank.

Wat de PvdA echter bevreemd is dat we ons niet aan de indruk kunnen onttrekken dat dit harde werken (a) pas op gang is gekomen nadat er vragen zijn gesteld en (b) dat dit lijkt samen te hangen met een door het college / de wethouder aangegane deadline die nu onnodig veel druk legt op de beoordeling van de zojuist (nieuw) gepresenteerde feiten, en daarmee een – door de PvdA als onwenselijk beschouwde – last legt op een kwalitatief deugdelijk besluitvormingsproces. Een fractiegenoot stelt: *"Het is van de gekke dat je als Raad in deze positie gemanoeuvreerd wordt."*

In de voorbije dagen en ook vandaag is intensief afstemming geweest binnen de PvdA en het algemeen oordeel is helder: ongeacht wat in de RI-brief staat is ons oordeel dat evident wordt afgeweken van het kader en mandaat van 3 november 2020. Het college beaamt ook, zij het niet volmondig, dat op **kwalitatieve** aspecten wordt afgeweken van het raadsbesluit. De redenering dat, omdat e.e.a. binnen de financiële kaders blijft, dit dan toch verdedigbaar is, is volgens de PvdA geenszins houdbaar. Integendeel. De PvdA constateert dat de 'aangereikte' Koninklijke route, een *Mea Culpa* en gang naar de Raad, door het college wordt afgewezen.

Hierdoor ontstaat, onvermijdelijk (maar naar het oordeel van de PvdA onnodig), een patstelling waardoor het passend is dat het hoogste orgaan, de Raad, zich uitspreekt. Het college dient hiertoe in een openbaar debat op transparante wijze verantwoording af te leggen, zeker gezien de ontwikkelingen rond dit dossier in de voorbije dagen.

Voorts is de PvdA van mening dat op basis van de RI-brief zoveel nieuwe onzekerheden worden opgevoerd, dat het maar de vraag is of uiteindelijk alles binnen het financieel kader *kan* blijven. Tal van zaken zijn niet concreet uitgewerkt en risico's die nu naar de gemeente komen zijn niet gekwantificeerd.

De PvdA constateert feitelijk dat nog naar de letter, noch naar de geest wordt voldaan aan het door de Raad gestelde kader. Indien we – met kennisneming van alle afwijkingen en nieuwe feiten – geen helder nieuw mandaat verstrekken, creëren wij een probleem voor een nieuwe Raad, een nieuw college en een nieuwe Wethouder. Want dit dossier zal vrijwel zeker nog een staartje krijgen. Door nu (impliciet) toe te staan dat het college van de ‘snelweg’ (Raadsbesluit) afwijkt en ‘het Weiland’ inloopt, wordt de controlerende rol van de Raad bemoeilijkt en is helderheid voor het college (‘vangrail’) verdwenen.

De PvdA vraagt zich af: hoe zijn wij hier terecht gekomen? Als verdediging wordt beweerd dat de relevante informatie pas recent bekend is geworden. Dat zou impliceren dat dit pas **afgelopen vrijdag** bekend was? Immers: als het eerder bekend was dan had het donderdag in de speciaal belegde (‘besloten’) bijeenkomst actief gemeld moeten worden. Een boodschap namens het college die hiervan op de hoogte is en met een mond spreekt. In de RI-brief wordt gesproken over ‘weken’ (PvdA-fractiegenoot: “over hoeveel weken hebben we het dan?”). Als we een tijdlijn zouden reconstrueren dan is het zeer waarschijnlijk dat bepaalde extern ingewonnen adviezen qua tijdstip en inhoud, tijdig voldoende munitie zullen hebben gegeven aan het college voor een heroverweging. Interessante vraag is: heeft dat gesprek in het college plaatsgehad?

Op basis van de recente besluitenlijsten van het college ontstaat die indruk niet. Dit soort ‘gewroet’ in de geschiedenis zou eenvoudig hebben kunnen worden voorkomen indien tijdig, maar toch zeker in reactie op de schriftelijke vragen het college had besloten (alsnog) een nieuw mandaat te vragen, zoals voor de hand liggend bij het niet kunnen voldoen aan een Raadsbesluit.

In de bijeenkomst van donderdag werd, na doorvragen, gemeld dat (op dat moment) overeenkomsten met het bouwteam en de huurder nog door de organisatie (finaal) moesten worden beoordeeld en dat dit de basis zou vormen voor het collegebesluit. Een collegevoorstel, zo werd de indruk gewekt, was er nog niet. De indruk die hierdoor ontstond was die van een houtje-touwtje haastklus tegen een deadline op. Dat is ook de geest die de RI-brief ademt: een sfeer van ‘zaken moeten nog worden uitgewerkt’ waardoor voor raadsleden eigenlijk volstrekt onhelder is waar zij nu (**impliciet**) gevraagd worden akkoord mee te gaan. Waar wijken we af? Wat gaan we anders doen? Wat zijn de consequenties?

Onze fractie kan op basis van de RI-brief zoveel vervolgvragen stellen dat wij ons niet aan de indruk kunnen onttrekken dat de enige reden waarom de Raad nog niet is geïnformeerd is dat het college eigenlijk zelf nog geen zicht heeft op de gevolgen. Dat zou het college tot nadenken moeten stemmen. Het zegt iets over onze bestuurscultuur. Integriteit en transparantie moeten worden hoog gehouden. Het als college tijdig en actief betrekken van het bevoegd gezag in dezen, de Raad, lijkt dan – puur als risicomijdende overweging – de enige aangewezen vervolgstap.

In onze fractie is inmiddels de vraag gesteld of in redelijkheid zou kunnen worden verwacht dat de driehoek unaniem positief zou kunnen adviseren over de nu bekende feiten en het nu voorgestane besluitvormingsproces (= inhoud RI-brief)? Stel dat dit de basis zou zijn voor een (aangepast) Raadsvoorstel: is dit dan het type kwalitatieve informatie dat aan de minimale eisen voldoet om een Raad een besluit over te vragen? De vraag stellen is hem beantwoorden: **Nee**.

Belangrijker: de indruk is dat als het aan het college ligt het ook niet aan de Raad wordt voorgelegd. En dat is vreemd.

Ten eerste omdat er weinig discussie kan bestaan over het feit dat de voorgestane constructie zich niet verhoudt tot (de letter noch de geest van) het laatste Raadsbesluit. Naar het oordeel van de PvdA is in dat geval voorzichtigheid geboden: *better safe than sorry*.

Ten tweede omdat in redelijkheid mag worden verondersteld dat er een solide meerderheid kan worden gevonden voor een aangepast Raadsbesluit. Het lijkt ... dus bijkans een formaliteit ... ?

De PvdA betreurt de gang van zaken, maar is van mening dat – ook met het oog op toekomstig te verwachten verwikkelingen rond de sporthal (in de nieuwe raadsperiode) – het noodzakelijk is dat een college kan handelen op basis van een helder en actueel mandaat en dat de Raad duidelijke handvatten heeft voor zijn controlerende taak. Zoals een fractiegenoot stelt: *“Afgezien van de vraag of het nieuwe voorstel inhoudelijk acceptabel is [voor de PvdA, red.], gaat het erom dat het afgezegd dient te worden door de Raad.”*

Omdat op dit moment niet aan die noodzakelijke, hygiënische randvoorwaarden wordt voldaan voelt de PvdA zich genoodzaakt een extra Raadsvergadering aan te vragen om hierover in een debat helderheid te krijgen.

Om die reden verzoeken wij de voorzitter deze extra Raadsvergadering uit te schrijven, waarbij wat de PvdA betreft aandacht moet worden besteed aan een deugdelijke voorbereiding voor een transparant en kwalitatief goed debat en besluitvorming.

Dit kan betekenen, gezien ook de inhoud van de RI-brief, dat hiervoor mogelijk meer tijd nodig is, ter beoordeling aan de voorzitter en het college.

Mede namens de PvdA-burgerleden,
Arthur Warmer
Fractievoorzitter PvdA Buren

VVD:

Hierbij dient de voltallige VVD-fractie het verzoek in voor een extra raadsvergadering inzake de exploitatie sporthal. Uit de beantwoording van de vragen blijkt dat het college zelf toegeeft dat zij buiten de kaders van het raadsbesluit handelt. Dat betekent simpelweg dat het terug moet naar de raad. Tevens blijkt dat het college de raad niet actief heeft geïnformeerd over het afwijken van het raadsbesluit, maar dat pas doet na het stellen van schriftelijke vragen.

Hartelijke groeten,
drs. N.H.A.F. (Nanda) van Doremalen



Agenda Raadsvergadering

Datum	04-10-2021
Tijd	19:30 - 21:30
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	J.P.M. Meijers
Aanwezigen	S. van Alfen, A. Arends, M. Bettink-Pierik, C. van de Bijl, D.J. Bult, N.A.W. van Dam, N.H.A.F. van Doremalen, P.A.J.M. van den Hurk, J. de Jonge, W.T. van Laar, J.W. Lammers, C. de Lange, K.A. Maier, P.A. Molleman, J.P. Neven, I.P. Tetteroo-Baldinger, H.N. van Vierssen, A. Warmer, H.N.G. Wiendels, H. Zaaijer, G.J.D. van Zetten en A. van Zijl-Hoek
Toelichting	Dit is een extra raadsvergadering. Er is weinig ruimte op de publieke tribune. De vergadering wordt live uitgezonden. Meer informatie bij griffie@buren.nl

1 Opening en mededelingen

De voorzitter nodigt u uit tot het bijwonen van de openbare vergadering van de gemeenteraad die gehouden wordt op maandag 4 oktober 2021, aanvang 19.30 uur. De vergadering wordt uitgezonden vanuit de Raadszaal van het gemeentehuis van Buren, De Wetering 1 te Maurik.

De agenda en alle bijbehorende stukken zijn door raads- en collegeleden digitaal in te zien via iBabs. Het publiek kan de stukken inzien via [www.buren.nl/De gemeente/Gemeenteraad/Agenda](http://www.buren.nl/De-gemeente/Gemeenteraad/Agenda) en vergaderstukken.

De vergadering wordt uitgezonden via [www.buren.nl/De gemeente/live-uitzendingen](http://www.buren.nl/De-gemeente/live-uitzendingen).

In artikel 17 van de gemeentewet is opgenomen dat de raad vergadert indien ten minste een vijfde van het aantal leden waaruit de raad bestaat schriftelijk, met opgave van redenen, daarom verzoekt. Door de fracties van D66, PvdD, PvdA en VVD is een verzoek ingediend.

2 Vaststelling agenda raadsvergadering

3 B-STUKKEN (BESPREEKSTUKKEN)

3.a Informatievoorziening van college rondom realisatie sporthal 'Lignum' in Maurik

Toelichting door de fracties van D66, PvdD, PvdA en VVD op hun verzoek.

3.b Aanpassingen uitgangspunten sporthal "Lignum" te Maurik

De laatste weken is duidelijk geworden dat niet aan alle uitgangspunten en kaders zoals gesteld in het raadsvoorstel van 3 november 2020 kan worden voldaan om tot een haalbaar plan te komen. Het college realiseert zich dat de presentatie van donderdag 23 september en de raadsinformatiebrief van het college voor vragen en onduidelijkheden heeft gezorgd. Dat betreurt het college. Het college heeft pas laat geconstateerd dat de eerder gestelde kaders aangepast en bijgesteld moeten worden. Dit betreft niet alleen de financiële kaders. Het college had deze wijzigingen idealiter in een eerder stadium aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Er zijn terechte verhelderende vragen gesteld, tijdens de bewuste bijeenkomst en daarna. De eerder verzonden RI-brief en de beantwoording van de artikel 32 vragen, evenals dit nieuwe voorstel (incl. de bijlage overzicht wijzigingen), zijn bedoeld om de vragen te beantwoorden. Het is nooit de bedoeling geweest de raad niet of niet tijdig te informeren. Het college is zich bewust van het feit dat zij uw raad zeer kort voor het



definitieve beslismoment in haar kaderstellende rol brengt en gaat graag met u hierover in gesprek. Met dit voorgestelde raadsbesluit leggen wij u een aangepast kader ter besluitvorming voor.

4 Sluiting

Schriftelijke vragen (artikel 32 RvO)

Datum vraag: 26 september 2021

Datum antwoord: 28 september 2021

Aan de voorzitter van de raad

Onderwerp:

Exploitatie sporthal wijkt af van raadsbesluit 3 november 2020

Het college/de burgemeester wordt verzocht de volgende vraag/vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. In het raadsbesluit 'sporthal Lignum' van 3 november 2020 lezen we:

*Punt 3. "Het college op te dragen het voorgestelde plan **binnen de kaders** van dit voorstel uit te werken en te realiseren." [...] In de uitwerking van het dictum van het raadsvoorstel lezen we: "Ten aanzien van de exploitatie is **als uitgangspunt** genomen dat **alle exploitatiekosten** (inclusief de eigenaarslasten) **door de exploitant** moeten worden gedragen."*

In het raadsvoorstel wordt nadrukkelijk aangegeven dat naast de € 89.000 kapitaalslasten alleen nog het "onderhoud van het terrein en de terrein-inrichting (parkeerplaats, toegangsweg en groen) bij de gemeente [blijft]," hetgeen is begroot op circa € 3.000 jaarlijks. Op 23 september 2021 echter wordt de raad, niet op basis van de presentatie maar pas bij doorvragen, 'geïnformeerd' over het feit dat de "externe exploitant" alleen huurder zal worden van het (specifiek *ten behoeve van deze huurder*) extra aangebouwde gedeelte van 650 m², dat wil zeggen: **niet de gehele** sporthal. Noch wordt de hele sporthal gehuurd, noch wordt de exploitatie overgedragen. Deze "huurder," zo meldt het college bij monde van wethouder Maier, zal vooral een conciërge-functie voor de sporthal vervullen.

In de nu voorliggende constructie blijft de sporthal, in afwijking van het raadsbesluit, niet alleen het eigendom maar ook volledig in het beheer van de gemeente zelf, met alle daarbij behorende kosten en risico's die **niet** worden belegd bij een exploitant. Klopt het dat de exploitatie en het beheer van de sporthal de verantwoordelijkheid blijven van de gemeente zelf? Zo ja, waarom wijkt het college af van het raadsbesluit?

2. Indien het college op een dergelijk wezenlijk (uitgangs)-punt afwijkt van het raadsbesluit van 3 november 2020, waarom wordt de Raad hierover dan niet actief geïnformeerd? Zodra uitvoering immers afwijkt van het raadsbesluit, handelt het college buiten mandaat en moet het terug naar de raad.

3. Vanaf november 2020 is er met de beoogde externe exploitant gesproken over het feit dat hij alle exploitatiekosten (inclusief de eigenaarslasten) zou dragen. We weten middels een interview in de krant dat, bij monde van de exploitant zelf, de exploitant door de Corona-crisis in financieel zwaar weer verkeert. Wat is de reden dat de beoogde exploitant er vanaf ziet om alle exploitatiekosten voor de sporthal te dragen? Dit is immers altijd de essentie van het raadsbesluit geweest en zodanig met de beoogde exploitant besproken.

4. Ook de gemeente Buren bevindt zich momenteel in financieel zwaar weer en zit middenin een bezuinigingstraject, waarin wij een structureel miljoenentekort moeten oplossen. Wat zijn de financiële consequenties van het, in ieder geval op dit punt, afwijken van het raadsbesluit? Uit de presentatie kan dit niet worden opgemaakt en hierover is ook geen (actieve) informatie verstrekt. De business-case van de huurder beperkt zich nu tot de opbrengsten van de 650 m2 te huren ruimtes. Het beeld is dat alle overige exploitatie-risico's dus nog steeds bij de gemeente liggen. Hoeveel kost het de gemeente Buren op jaarbasis, in aanvulling op de kapitaalslasten, om de sporthal te exploiteren?

5. De reden destijds om te kiezen voor een externe exploitant was om de bouw van een sporthal mogelijk te kunnen maken. Zonder een externe exploitant – en daarmee het elders beleggen van het exploitatierisico en de beheerkosten – was de sporthal immers niet betaalbaar voor onze gemeente (zie hiervoor de toelichting in het raadsvoorstel van 3 november 2020). Doordat de gemeente koos voor een externe exploitant zouden daarmee de risico's voor de gemeente fors gereduceerd worden. Als de externe exploitant een conciërge wordt, komen deze risico's weer voor rekening van de gemeente. Wat zijn de risico's voor de gemeente nu de 'externe exploitant' niet de externe exploitant wordt maar de conciërge? En wat betekent het zelf moeten beheren van de sporthal voor (extra) ambtelijke inzet, risico's en overige toe te rekenen kosten?

6. Tijdens de bijeenkomst van 23 september is een power-point gepresenteerd die niet inging op bovenstaande vragen. Deze informatie kwam pas beschikbaar op basis van de gestelde vragen. Hiervan is geen verslag gemaakt omdat er geen griffier aanwezig was. Dit betekent dat slechts negen van de 21 raadsleden relevante aanvullende informatie tot zich hebben kunnen nemen. De verwachting was dat de avond zou gaan over het verantwoording afleggen over het conform raadsvoorstel in uitvoering brengen van de bouw. Nu tenminste de indruk is dat hiervan wordt afgeweken is tijdens de bijeenkomst gevraagd om een raadsinformatiebrief zodat (a) die rekenschap wordt afgelegd en (b) alle raadsleden hiervan kennis kunnen nemen. Deze raadsinformatiebrief is door de wethouder toegezegd (bij herhaling). Wanneer kan de raad de RI-brief tegemoet zien?

7. In de presentatie werd vermeld dat het college voornemens is om "eind september een GO / No GO" te geven. Desgevraagd blijkt echter dat ambtenaren de voorliggende stukken (bouwteam, huurder) nog aan het beoordelen zijn, dat er nog geen collegevoorstel is en dat het dus ook nog onzeker lijkt of alle signalen op groen staan. Dit nog los van de geconstateerde afwijking(en) van het raadsvoorstel / college mandaat.

Het lijkt aangewezen dat het college eerst de raad informeert (RI-brief), vervolgens een redelijke reactietermijn hanteert voor de fracties alvorens een (definitief) besluit te nemen (dit nog geheel los van het parallel lopende bezuinigingstraject). Kan het college toezeggen dat de voorgenomen besluitvorming ("eind september") overeenkomstig het voorgenomen procespad wordt opgeschort, bij voorkeur tot na de raadsvergadering van 26 oktober?

Toelichting:

Toelichting:

Geacht College,

Gisteravond was een bijeenkomst over de sporthal Maurik. Hierin vertelde wethouder Maier dat de exploitatie van de sporthal niet de verantwoordelijkheid zou worden van de externe exploitant, maar dat het gebouw in eigendom en beheer van de gemeente zou blijven. De externe exploitant zou alleen verantwoordelijk worden gehouden voor de huur en het beheer van het extra aangebouwde gedeelte en zou als het gaat om de rest van het gebouw fungeren als conciërge.

Hiermee wijkt het college af van het raadsbesluit van 3 november 2020. De essentie van dit raadsbesluit is dat de exploitatie van de sporthal en daarmee de daaraan verbonden risico's niet voor de gemeente zouden zijn. Dit middenin het bezuinigingstraject waarbij transparantie over alle op de gemeente rustende kosten en risico's een voorwaarde is.

Nu het college aantoonbaar afwijkt en in essentie een koers voert die haaks staat op het genomen besluit hebben de fracties van de VVD, PvdA, D66 de volgende schriftelijke vragen.

Naam en ondertekening:

Nanda van Doremalen namens VVD Buren
Arthur Warmer namens PvdA Buren
Alda van Zijl namens D66 Buren

De beantwoording van het college:

1. Ja en nee. De exploitatie van de sporthal blijft bij de gemeente. Het beheer van de sporthal zal in de beoogde constructie door de huurder van de verhuurbare ruimten worden uitgevoerd. Bij de gemeente blijft slechts achter de financiële administratie en het vastgoedbeheer. Dat laatste was ook in oorspronkelijke constructie bij de gemeente terecht gekomen als eigenaar van het gebouw.

Recent bleek het moeilijk uitvoerbaar om alle uitgangspunten uit het raadsvoorstel vol te houden met betrekking tot exploitatie en beheer. Enerzijds levert het voor de BTW een te complexe constructie op (hierop is advies ingewonnen bij een extern deskundige), anderzijds bleek het voor de private partner na de coronaperiode een moeilijk te dragen risico om de exploitatie van de sporthal volledig op zich te nemen. De afgelopen weken is daarom een alternatieve constructie bekeken en geconcretiseerd om alsnog tot een haalbaar plan te komen voor de bouw en exploitatie van de sporthal.

2. Er is veel gebeurd over de afgelopen weken en maanden, deels ook tijdens de zomervakantie. Veel elementen kwamen pas in de laatste fase tot concrete uitwerking. Tussentijdse informatievoorziening, was niet eenvoudig en inhoudelijk lastig, omdat zoveel zaken onderling aan elkaar verbonden zijn. De voorbereidingstijd tot heden (tweede helft september 2021) om tot deze uitwerking te komen, waar we nu staan, is simpelweg noodzakelijk gebleken. Derhalve konden wij u niet eerder informeren omdat er concreet nog niks te melden was.

3. We kunnen niet namens de beoogde exploitant spreken over zijn beweegredenen. Feit is dat de coronaperiode zwaar is geweest voor de fitnessbranche. Minstens zo belangrijk is dat de combinatie van fitness en sporthal om BTW-technische redenen te complex is en daardoor niet de voorkeur geniet.

4. De gemeente geeft opdracht aan de huurder van de commerciële ruimte om de sportaccommodatie te beheren. Daar staan de huuropbrengsten verbonden aan het sporthalgebruik

tegenover, welke ten gunste van de gemeente komen. Hiermee is een alternatieve constructie gezocht en gevonden die weliswaar niet geheel aan genoemd uitgangspunt* voldoet, maar financieel wel binnen het kader van € 89.000 blijft.

*Het uitgangspunt dat alle exploitatiekosten (incl. eigenaarslasten) door de exploitant gedragen moeten worden conform raadsvoorstel.

5. Het verschil in de nieuwe constructie is dat de gemeente op een meer expliciete manier drager wordt van het exploitatierisico, dan wanneer de huurder de exploitatie van de sporthal op zich zou nemen. In een scenario waarin de huurder de volledige exploitatie op zich neemt, blijft er ook een zeker onvervreemdbaar risico bij de gemeente achter, dat het gevolg is van het feit dat er een wettelijke taak wordt uitgevoerd in de sporthal (bewegingsonderwijs) en van het feit dat een sportvoorziening in de samenleving wordt ervaren als een basisvoorziening, waar de gemeente altijd aanspreekpunt blijft, wanneer het voortbestaan in gevaar zou zijn (of zelfs eerder al, als men niet tevreden is over de gang van zaken). Dit maatschappelijke c.q. politiek-bestuurlijke risico laat zich slecht uitbesteden. Het risico van de gemeente in zowel de eerste als de tweede constructie blijft uiteindelijk bij de gemeente (financieel; faillissement of voortijdige beëindiging huur).

6. U kunt de RI-brief gelijktijdig met deze beantwoording tegemoet zien.

7. In overleg met de externe partners voor de bouw en exploitatie sporthal is het GO – NO GO moment uitgesteld naar 5 oktober 2021. Hiermee geven wij u de gelegenheid te reageren op de aan u verstrekte informatie.

De ontwikkelingen in de bouw nopen tot een strakke planning, vertraging leidt tot grotere prijsonzekerheid en daarmee tot hogere risicopercentsages. Verder uitstel qua termijn is niet mogelijk en er is geen ruimte voor verdere opschorting. We realiseren ons dat het kort dag is maar door externe omstandigheden is het niet eerder mogelijk geweest u concreet te informeren.

Aan de leden van de gemeenteraad

uw brief van:

Maurik, 28 september 2021

uw kenmerk:

ons kenmerk:

verzonden:

behandeld door: G.R.F. Berends-Jansen

bijlage(n):

onderwerp: Sporthal 'Lignum' te Maurik

Geachte leden van de raad,

In verband met het project Sporthal 'Lignum' te Maurik willen we u hierbij graag informeren over de stand van zaken en het aanstaande GO-NO GO moment ten aanzien van de realisatie. De afgelopen periode, na het unaniem genomen besluit in uw raad om een sporthal te realiseren, is er hard gewerkt en veel gesproken om dit veelomvattende en complexe project tot een succes te maken. Uiteraard met inachtneming van de door u gestelde uitgangspunten. De werkelijkheid bleek weerbarstiger waardoor niet alles altijd loopt zoals vooraf bedacht. Wij hadden en hebben nog steeds 1 doel en dat is het realiseren van de sporthal waar u als raad unaniem voor heeft besloten. Hieraan hebben we, ons inziens, weten te voldoen en daar zijn we trots op, zeker gezien de complexe materie en huidige omstandigheden. In deze brief leest u hier meer over.

Het project

Uw raad heeft op 03 november 2020 unaniem het besluit 'Nieuw plan realisatie en exploitatie sporthal "Lignum" in Maurik' (Voorstelnummer D.069892, Besluitnummer 71010 / Z.004887) genomen. Dit raadsbesluit is tot stand gekomen na een lange historie op het dossier, waarbij op diverse manieren is gezocht naar een haalbare oplossing om te komen tot een binnensportvoorziening.

Sinds het raadsbesluit zijn we bezig gegaan met het uitwerken van een plan om de sporthal in Maurik mogelijk te maken. Onderdeel van het plan was – en is – om in samenwerking met een private partij te komen tot een exploiteerbare hal, die binnen het beschikbare investeringsbudget kan worden gerealiseerd. Daarbij is er sprake geweest van de nodige complicerende factoren, zoals de prijsontwikkelingen in de bouw, aanblijvende onduidelijkheid ten aanzien van BTW c.q. de verruiming van de BTW-vrijstelling voor sport en de impact van corona op de sector waarin de beoogd huurder / partner voor de sporthal actief is (fitness).

Raadsbesluit c.q. uitgangspunten bij raadsvoorstel

Voornoemd raadsbesluit is tot stand gekomen naar aanleiding van een raadsvoorstel waarin een aantal uitgangspunten is genoemd. Behalve de financiële kaders, zijn daarin ook kwalitatieve uitgangspunten opgenomen. Deze hadden onder andere betrekking op de gemeentelijke rol in de exploitatie van de sporthal. Het raadsvoorstel benoemde daarbij onder andere het uitgangspunt om de volledige exploitatie, inclusief alle daaraan verbonden lasten en baten, met uitzondering van de kapitaallasten, bij de private exploitant te beleggen. Ook gold als uitgangspunt dat de private partner de voor hem beoogde ruimten casco zou huren en zelf gebruiksgereed zou afbouwen.

*7777621

Recent bleek het echter moeilijk uitvoerbaar om deze uitgangspunten vol te houden. Enerzijds levert het voor de BTW een te complexe constructie op (hierop is advies ingewonnen bij een extern deskundige), anderzijds bleek het voor de private partner na de voor hem moeilijke periode in verband met corona en door de fiscale kwestie (deze wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf) om de exploitatie van de sporthal volledig op zich te nemen en de casco ruimten volledig af te bouwen. De afgelopen weken is daarom een alternatieve constructie verkend en uitgewerkt, vorige week (week 38) is duidelijk geworden dat deze alternatieve constructie voor zowel de huurder als voor de gemeente het beste alternatief is.

Door de korte periode tussen deze conclusie en het besluit wat genomen dient te worden in het college, hebben we u niet eerder kunnen informeren over dit alternatief. Derhalve doen we dit nu in deze brief.

Uitwerking samenwerking met huurder

De constructie zoals deze nu wordt beoogd, gaat uit van een splitsing van de accommodatie in een verhuurbaar deel (fitness) en de sporthal zelf. De ruimten voor fitness wordt door de gemeente gedeeltelijk ingericht en afgewerkt. De huurder draagt zorg voor het resterende deel van de afbouw. De kosten voor de afbouw die door de gemeente wordt uitgevoerd, vloeien terug aan de gemeente via een marktconforme huur te betalen door de huurder. In verband met de huur is een ingroeimodel besproken, waarbij de huurder in de eerste drie jaren wat minder huur betaalt en deze na jaar 4 en verder weer inloopt:

De te betalen huur wordt op die manier niet lineair uitgesmeerd over de 15 jaar, maar als volgt:

jaar 1:	65%
jaar 2:	80%
jaar 3:	90%
jaar 4 en verder:	105% per jaar

BTW en aanbesteding

Als gevolg van de aard van activiteiten van de huurder in zijn 'eigen' ruimten, is het mogelijk om deze ruimten BTW-belast te verhuren. De BTW over de daaraan verbonden investering kan derhalve ook in vooraf trek worden gebracht. De SPUK is alleen nog van toepassing op de sporthal en de daaraan verbonden ondersteunende ruimten (kleedkamers, berging, etc.).

Het exploitatierisico van de sporthal, inclusief bijbehorende baten en lasten, blijft bij de gemeente. De huurder voert de diverse beheerderstaken ('conciërge-rol') uit die nodig zijn in het kader van de dagelijkse bedrijfsvoering. Voor de beheerderstaken, die daarmee niet door de gemeente zelf uitgevoerd hoeven te worden, wordt een bescheiden beheervergoeding betaald. De omvang van deze opdracht blijft beneden de toepasselijke Europese aanbestedingsdrempel, maar vereist in verband met de beoogde enkelvoudige gunning wel een collegebesluit tot afwijking op het gemeentelijke Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Buren 2013. Naar huidig inzicht wordt het onlogisch en niet efficiënt beschouwd om voor het beheer een andere partij dan de huurder van de verhuurbare ruimten in te zetten. Daarom is een enkelvoudig onderhandse gunning aan de huurder van de commerciële ruimten in dit geval de logische keuze. De keuze voor de huurder van de commerciële ruimten vloeit voort uit het doorlopen voortraject. Hierdoor is overigens niet langer sprake van een concessie, zoals eerder het uitgangspunt was en waarvoor op 07 april 2021 een zogeheten 'Aankondiging in geval van vrijwillige transparantie vooraf' op TenderNed werd gepubliceerd. Aangezien een dergelijke aankondiging niet verplicht tot gunning, is het niet noodzakelijk deze aankondiging ook weer expliciet in te trekken.

Dekking voor het investeringsbudget

De dekking voor het investeringsbudget wordt gevonden in het raadsbesluit van 03 november 2020, aangevuld met de opbrengsten uit de grondverkoop van de gymzaal Eck en Wiel en de te verkrijgen SPUK.

Bij het raadsbesluit werd uitgegaan van een SPUK van € 475.000. Inmiddels is een bijdrage beschikt van € 525.000 (€ 50.000 hoger). Dit is 80% van de aanvraag. In de afgelopen jaren werd bij definitieve beschikking (altijd achteraf) 100% verkregen. Of dat hier ook zal gelden is niet zeker, maar is wel een

reële verwachting.

Met de extra SPUK en enkele onderschrijdingen in het projectbudget tot dusver (op de posten voorbereidingskosten, bouwrijp maken en leges) is er voldoende ruimte binnen het gemeentelijk investeringsbudget ter dekking van de afbouw van de casco-ruimten.

Daarnaast is het plan voor het gebouw uitgewerkt, dit in zeer goede samenwerking met de uitvoerende partijen (aannemer en installateur). Door snel te schakelen werd het prijsrisico overzichtelijker en zijn marktpartijen bereid gebleken biedingen te doen binnen het beschikbare budget en deze ook voldoende lang gestand te doen om te komen tot prijsvorming.

Exploitatiebudget en -risico

Het uitgangspunt dat alle exploitatiekosten (incl. eigenaarslasten) door de exploitant gedragen moeten worden conform raadsvoorstel is door externe factoren deels niet reëel gebleken.

Na consultatie met de exploitant is gebleken dat de volledige exploitatiekosten voor rekening van de exploitant, voornamelijk als gevolg van corona en door de eerder toegelichte BTW/fiscale component niet reëel is. Daarom hebben we gezocht naar een andere oplossing.

De gemeente verhuurt in de nu beoogde constructie de commerciële ruimte. Via de huursom worden de exploitatielasten gedekt (dit wil zeggen, alle kosten die de gemeente moet maken, zoals onderhoud gebouw, OZB, verzekeringen, e.d.). De huurder betaalt de gebruikerskosten, zoals de schoonmaak, energiekosten, e.d. De totale lasten voor de gehele accommodatie, exclusief kapitaallasten komen op ca. € 128.000. Daar staan huuropbrengsten van de huurder, het bewegingsonderwijs en de sportverenigingen tegenover.

De gemeente geeft opdracht aan de huurder van de commerciële ruimte om de sportaccommodatie te beheren. Daar staan de huuropbrengsten verbonden aan het sporthalgebruik tegenover, welke ten gunste van de gemeente komen. Hiermee is een alternatieve constructie gezocht en gevonden die weliswaar niet aan genoemd uitgangspunt voldoet, maar financieel wel binnen het kader van € 89.000 blijft.

In deze constructie is de gemeente op een meer expliciete manier drager van het exploitatierisico, dan wanneer de huurder de exploitatie van de sporthal op zich zou nemen. Echter door de activiteiten in de sporthal (wettelijke taak namelijk bewegingsonderwijs) en omdat de inwoners deze hal als een basisvoorziening zien zal er altijd naar de gemeente worden gekeken wanneer zich onverhoopt omstandigheden voordoen bij een huurder of exploitant en zal de verantwoordelijkheid dit op te lossen alsnog bij de gemeente liggen. Door de constructie die er nu voor ligt kan de gemeente beter grip houden op de wettelijke en maatschappelijke taken in het kader van het bewegingsonderwijs.

Binnen financiële kaders raadsbesluit

Het raadsbesluit zelf formuleert vooral financiële kaders. Deze hebben betrekking op de exploitatie en de investering. Zoals hierboven toegelicht is het project uitvoerbaar binnen de financiële kaders. In de uitwerking zijn wel afwijkingen ten aanzien van kwalitatieve uitgangspunten uit het raadsvoorstel noodzakelijk gebleken. Met die aanpassing is een haalbaar plan tot stand gebracht en hier zijn we gezien de huidige omstandigheden trots op.

Planning cruciaal

Er is veel gebeurd over de afgelopen weken en maanden, deels ook tijdens de zomervakantie. Veel elementen kwamen pas in de laatste fase tot concrete uitwerking. Tussentijdse informatievoorziening, was niet eenvoudig en inhoudelijk lastig, omdat teveel zaken onderling aan elkaar verbonden zijn. De voorbereidingstijd tot heden (tweede helft september 2021) om tot deze uitwerking te komen, waar we nu staan, is simpelweg noodzakelijk gebleken.

Afsluitend

De ontwikkelingen, zowel in de sport-/fitnessbranche (ledenverlies door corona), de bouw (grondstoffen en materiaalprijzen) als op het gebied van regelgeving (verruiming BTW-vrijstelling op sport) gaven

aanleiding tot aanpassing van de uitgangspunten. De ontwikkelingen in de bouw nopen tot een strakke planning, vertraging leidt tot grotere prijsonzekerheid en daarmee tot hogere risicopercentages. Nu er een haalbaar plan klaarligt voor realisatie en exploitatie, is het nemen van een beslissing uiterlijk 05 oktober 2021 noodzakelijk.

Wij nemen pas een besluit nadat u kennis heeft kunnen nemen van deze RI-brief.

Wij realiseren ons dat er een aantal noodzakelijke aanpassingen op het voorstel zijn gedaan maar het college is verheugd een haalbaar plan te presenteren dat binnen de financiële kaders blijft.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,

M. van Dalen MSc

J.P.M Meijers

Onderwerp:

Motie van Afkeuring over de informatievoorziening door het college over sporthal Lignum te Maurik

De raad van de gemeente Buren, in openbare vergadering bijeen op 4 oktober 2021,

Constaateert dat:

- de wethouder/het college heeft verzuimd om tijdens de door het college zelf belegde informatiebijeenkomst op 23 september uit eigener beweging volledige openheid van zaken te geven,
- al langer bekend is dat belangrijke uitgangspunten voor de raad, namelijk een maximum investering en een exploitatie van de sporthal voor rekening en risico van een particulier exploitant, niet haalbaar blijken,
- het college de schriftelijke vragen over dit onderwerp niet heeft aangegrepen om het zekere voor het onzekere te nemen en zelf, als college, het initiatief te nemen om de raad bijeen te roepen,
- pas nadat, op initiatief van 8 raadsleden een extra raadsvergadering is belegd, het college 'als-nog' een honderdtachtig graden draai maakt door in de toelichting bij Agendapunt 3.b. voor het eerst te beamen dat ze de Raad inderdaad eerder en actiever had moeten informeren,

Hoe 'heurt' het:

- in de toelichting op 23 september had het college expliciet aan moeten geven waar de afwijkingen zitten op het raadsbesluit en welke risico's de gemeente daarmee loopt,
- op het moment dat kaders en investeringen van een raadsbesluit wezenlijk wijzigen is informeren alleen onvoldoende, maar is een nieuw raadsbesluit vereist,
- consequente toepassing van deze werkwijze voorkomt 'gedoe' en ophef rond dit dossier en voorkomt ook dat de Raad in een vervelende positie wordt gebracht,

Is van oordeel dat:

- uit het handelen van het college onbegrip blijkt voor de kaderstellende rol van de raad,
- het handelen van het college de controlerende rol van de Raad in ernstige mate bemoeilijkt,

besluit:

de handelswijze van het college af te keuren,

en gaat over tot de orde van de dag.

Maurik, 4 oktober 2021

Fractie:

Naam:



Raadsvergadering

Dossiernummer	1899
Extern Zaak ID	Z.035628
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 oktober 2021
Agendapunt	3.b
Titel	Aanpassingen uitgangspunten sporthal "Lignum" te Maurik
Organisatieonderdeel	Domein Ruimte
Eigenaar	Berends, R.
Portefeuillehouder	K.A. Maier

Bijlagen
D.101096 Raadsvoorstel 2021. Aanpassingen uitgangspunten sporthal "Lignum" in Maurik
D.101098 Raadsbesluit 2021. Aanpassingen uitgangspunten sporthal "Lignum" te Maurik
Bijlage 1 Feitenrelaas project sporthal.docx
Bijlage 2 D.069892 Raadsvoorstel 2020. Nieuw plan realisatie en exploitatie sporthal "Lignum" in Maurik
Bijkage 3 D.071010 Raadsbesluit 2020. Nieuw plan realisatie en exploitatie sporthal "Lignum" in Maurik
20211004 Memo was- wordt lijst sporthal.docx
20211004 Feitenrelaas project sporthal (2).docx

Geagendeerd	Vergaderdatum
Collegevergadering	1 oktober 2021
Raadsvergadering	4 oktober 2021

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het uitgangspunt dat na uitwerking van het in het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) genoemde onderzoek wordt gekozen voor het sluiten van een verhuur- en beheerovereenkomst en niet een erfpachtovereenkomst.
2. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat het exploitatierisico van de sporthal (verhuur deel en sportdeel),



inclusief bijbehorende baten en lasten, bij de gemeente blijft en de huurder de beheertaken op zich neemt.

3. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de huurder niet de volledige afbouw bekostigt. De gemeente doet binnen het investeringsbudget een investering van maximaal € 380.000 exclusief BTW voor de verhuurbare ruimte.
4. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk 640m2 BVO (bruto vloeroppervlakte) op te nemen in de overeenkomst in plaats van 650 m2 BVO.
5. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk het uitgangspunt dat alle exploitatiekosten inclusief de eigenaarslasten en onderhoud door de exploitant moeten worden gedragen laten vervallen. Hiervoor komt in de plaats 1) voor de te verhuren ruimte een huursom; en 2) de opbrengsten uit het gebruik van de sporthal door het onderwijs en verenigingsgebruik die deze kosten tezamen dekt.
6. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk een verhoging van de SPUK naar 100% met als huidige raming € 630.000 waardoor het investeringsbudget toeneemt en wordt verhoogd tot € 4.450.500.
7. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de gemeente als exploitant de sporthal rechtstreeks aan het onderwijs en de sportverenigingen verhuurt en hier een huur of klokurenvergoeding voor ontvangt.
8. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk de sporthal eerder in gebruik te nemen met als uitgangspunt augustus 2022.

Besluit

1. In te stemmen met het uitgangspunt dat na uitwerking van het in het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) genoemde onderzoek wordt gekozen voor het sluiten van een verhuur- en beheerovereenkomst en niet een erfpachtovereenkomst.



2. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat het exploitatierisico van de sporthal (verhuur deel en sportdeel), inclusief bijbehorende baten en lasten, bij de gemeente blijft en de huurder de beheertaken op zich neemt.
3. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de huurder niet de volledige afbouw bekostigt. De gemeente doet binnen het investeringsbudget een investering van maximaal € 380.000 exclusief BTW voor de verhuurbare ruimte.
4. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk 640m2 BVO (bruto vloeroppervlakte) op te nemen in de overeenkomst in plaats van 650 m2 BVO.
5. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk het uitgangspunt dat alle exploitatiekosten inclusief de eigenaarslasten en onderhoud door de exploitant moeten worden gedragen laten vervallen. Hiervoor komt in de plaats 1) voor de te verhuren ruimte een huursom; en 2) de opbrengsten uit het gebruik van de sporthal door het onderwijs en verenigingsgebruik die deze kosten tezamen dekt.
6. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk een verhoging van de SPUK naar 100% met als huidige raming € 630.000 waardoor het investeringsbudget toeneemt en wordt verhoogd tot € 4.450.500.
7. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de gemeente als exploitant de sporthal rechtstreeks aan het onderwijs en de sportverenigingen verhuurt en hier een huur of klokurenvergoeding voor ontvangt.
8. In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk de sporthal eerder in gebruik te nemen met als uitgangspunt augustus 2022.

Toelichting

Het besluit wordt genomen met 5 stemmen tegen (VVD, PvdA, D66) en 13 stemmen voor (GB, PCG, PvdD, CDA, MwvDam).

Stemverklaringen van GB, VVD, PCD, PvdD, PvdA, D66, MwvDam.



Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
4 oktober 2021	D.101096 Z.035628

Voorstel ingebracht door G.R.F. Berends-Jansen
 Portefeuillehouder K. Maier
 Begrotingsprogramma en taakveld Programma 4 Sport, Cultuur en Onderwijs
 5.2 Sportaccommodaties

Onderwerp **Aanpassingen uitgangspunten sporthal**

- 1) In te stemmen met het uitgangspunt dat na uitwerking van het in het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) genoemde onderzoek wordt gekozen voor het sluiten van een verhuur- en beheerovereenkomst en niet een erfpachtovereenkomst.
- 2) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat het exploitatierisico van de sporthal (verhuur deel en sportdeel), inclusief bijbehorende baten en lasten, bij de gemeente blijft en de huurder de beheertaken op zich neemt.
- 3) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de huurder niet de volledige afbouw bekostigt. De gemeente doet binnen het investeringsbudget een investering van maximaal € 380.000 exclusief BTW voor de verhuurbare ruimte.
- 4) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk 640m2 BVO (bruto vloeroppervlakte) op te nemen in de overeenkomst in plaats van 650 m2 BVO.
- 5) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk het uitgangspunt dat alle exploitatiekosten inclusief de eigenaarslasten en onderhoud door de exploitant moeten worden gedragen laten vervallen. Hiervoor komt in de plaats 1) voor de te verhuren ruimte een huursom; en 2) de opbrengsten uit het gebruik van de sporthal door het onderwijs en verenigingsgebruik die deze kosten tezamen dekt.
- 6) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk een verhoging van de SPUK naar 100% met als huidige raming € 630.000 waardoor het investeringsbudget toeneemt en wordt verhoogd tot € 4.450.500.
- 7) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de gemeente als exploitant de sporthal rechtstreeks aan het onderwijs en de sportverenigingen verhuurt en hier een huur of klokurenvergoeding voor ontvangt.
- 8) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk de sporthal eerder in gebruik te nemen met als uitgangspunt augustus 2022.

Samenvatting van het voorstel

De raad heeft op 3 november 2020 unaniem ingestemd met raadbesluit: Onderwerp Nieuw plan realisatie en exploitatie sporthal "Lignum" in Maurik. Het afgelopen jaar zijn er twee scenario's uitgewerkt, het oorspronkelijke zoals opgenomen in voornoemd raadsbesluit en een alternatieve, om deze sporthal te realiseren met inachtneming van de gestelde kaders. In het voorstel werd verder onderzoek benoemd om te kijken naar een huur of erfpacht constructie. Na onderzoek is gebleken dat niet alle kaders en uitgangspunten haalbaar waren. Uiteindelijk bleek dat onder andere een huurovereenkomst in combinatie met een beheerovereenkomst de beste oplossing is en dit leidt tot gedeeltelijke wijzigingen van de uitgangspunten. Ook zijn er op andere onderdelen wijzigingen

noodzakelijk om de sporthal te realiseren. De bouw zal eerder aanvangen en eerder gereed zijn, de afbouw komt niet geheel voor rekening van de huurder, er is een verhoging van de SPUK bijdrage en er is een minimale afwijking op het aantal m2 in de verhuurbare ruimte. De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met deze wijzigingen op het voorstel van 3 november 2020 om daarna over te gaan tot de realisatie van de sporthal binnen het financiële kader van € 89.000,-.

HOOFDLIJNEN

Voorwoord

De laatste weken is duidelijk geworden dat niet aan alle uitgangspunten en kaders zoals gesteld in het raadsvoorstel van 3 november 2020 kan worden voldaan om tot een haalbaar plan te komen. Het college realiseert zich dat de presentatie van donderdag 23 september en de raadsinformatiebrief van het college voor vragen en onduidelijkheden heeft gezorgd. Dat betreft het college. Het college heeft pas laat geconstateerd dat de eerder gestelde kaders door u aangepast en bijgesteld moeten worden. Dit betreft niet alleen de financiële kaders. Het college had deze wijzigingen idealiter in een eerder stadium aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd. Er zijn terechte verhelderende vragen gesteld, tijdens de bewuste bijeenkomst en daarna. De eerder verzonden RI-brief en de beantwoording van de artikel 32 vragen, evenals dit nieuwe voorstel (incl. de bijlage overzicht wijzigingen), zijn bedoeld om uw vragen te beantwoorden. Het is nooit de bedoeling geweest de raad niet of niet tijdig te informeren. Het college is zich bewust van het feit dat zij uw raad zeer kort voor het definitieve beslismoment in haar kaderstellende rol brengt en gaat graag met u hierover in gesprek. Met dit voorgestelde raadsbesluit leggen wij u een aangepast kader ter besluitvorming voor.

1. Inleiding

Op 3 november 2020 is na een lange voorgeschiedenis door de gemeenteraad een unaniem besluit genomen waardoor er kan worden gestart met de realisatie en exploitatie van sporthal Lignum in Maurik. De raad heeft in het raadsbesluit D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887 aan het college financiële kaders meegeven en kwalitatieve uitgangspunten benoemd in het raadsvoorstel voor de realisatie en exploitatie van de sporthal. Na intensieve onderzoeken, gesprekken en verkenningen is er vorm gegeven aan de uitvoering van het raadsvoorstel en -besluit. Alles was er op geënt de realisatie binnen de kaders uit te voeren. Het is gelukt een plan te realiseren dat past binnen de gestelde financiële kaders, zij het met aanpassingen op de uitgangspunten in het voorstel van 3 november 2020. Door de huidige omstandigheden, deels gelet op de impact van de coronacrisis op fitnessondernemers en door een aanpassing in de BTW-wetgeving voor sport, is een deel van de kwalitatieve uitgangsvormen anders vorm gegeven. Omdat de raad als bestuursorgaan hiervoor het mandaat heeft, wordt middels dit voorstel aan de raad gevraagd in te stemmen met deze aanpassingen op het eerdere besluit. Het gaat dan om de beslispunten zoals benoemd in voorliggend voorstel. Met dit besluit blijven wij binnen de financiële kaders, echter zijn deze aanpassingen noodzakelijk voor de realisatie en exploitatie. Voorliggend plan is voor huurder en gemeente het enige werkbare scenario binnen de € 89.000,-.

2. Doel / meetbaar effect

Het realiseren van de sporthal in Maurik met mandaat van de gemeenteraad met toevoeging op de eerder gestelde kaders van 3 november 2020.

3. Argumenten

1.1 Huur heeft door juridische, financiële en maatschappelijke argumenten de voorkeur boven erfpacht.

De gemeente kan op deze wijze meer regie voeren, zowel juridisch, financieel als maatschappelijk. Wanneer een huurder bijvoorbeeld failliet gaat, kan de gemeente het gebouw weer terugnemen en aan een derde verhuren. Dit is bij een erfpachtovereenkomst niet het geval: dan zal de curator bepalen of en aan wie het erfpachtrecht zal worden doorverkocht.

De gemeente behoudt bij huur meer regie op de gebruiker van het pand. Wanneer het pand leeg komt te staan, om welke reden dan ook, heeft de gemeente in alle scenario's hetzelfde eindrisico. Dat in essentie bestaat uit eigenaarslasten, waarvan het grootste deel kapitaalslasten. Door de aanpassing van de constructie loopt de gemeente financieel niet meer of minder risico dan in de constructie met een exploitant.

1.2 Deze constructie is de enige mogelijkheid binnen de financiële kaders om de sporthal te realiseren.

Wanneer er niet wordt gekozen voor de nu voorliggende constructie zal dit betekenen dat de doorgang van het project in gevaar komt. Een andere mogelijkheid met de huidige huurder is er niet. Dit zal betekenen dat het gehele project weer opnieuw moet worden uitgedacht.

2.1, 5.1 en 7.1 Door de BTW-wetgeving is de constructie exploitant sporthal en fitness niet haalbaar.

Als gevolg van de aard van activiteiten van de huurder in zijn 'eigen' ruimten, kunnen alleen deze ruimten BTW-belast worden verhuurd. Wanneer huurder de gehele accommodatie zou exploiteren komt huurder voor zijn volledige bedrijfsvoering in een BTW-vrij regime waardoor de kosten te hoog worden (de BTW komt dan ten koste van de huurder).

2.2, 5.2 en 7.2 De risico's voor de gemeente verschuiven maar zijn beter beheersbaar.

In de nu voorliggende constructie is de gemeente op een meer expliciete manier drager van het exploitatierisico, dan wanneer de huurder de exploitatie van de sporthal op zich zou nemen. Echter, door de activiteiten in de sporthal (wettelijke taak namelijk bewegingsonderwijs) en omdat de inwoners deze hal als een basisvoorziening zien, zal er altijd naar de gemeente worden gekeken, bijvoorbeeld wanneer zich onverhoopt omstandigheden voordoen bij een huurder of exploitant. In een dergelijk geval zal de verantwoordelijkheid dit op te lossen alsnog bij de gemeente liggen. Door de constructie die nu voor ligt, kan de gemeente beter grip houden op de wettelijke en maatschappelijke taken, onder andere in het kader van het bewegingsonderwijs.

2.3, 5.3 en 7.3 De huurder neemt de beheertaken op zich, gemeente verhuurt de ruimtes.

De taken die horen bij het exploiteren van de hal zullen worden uitgevoerd door de huurder, hiervoor ontvangt de huurder een vergoeding van € 10.000 excl. BTW per jaar, hier staan de huurinkomsten tegenover (zie hiervoor het kopje financiën).

De gemeente verhuurt in de nu beoogde constructie de commerciële ruimte. Via de huursom worden de exploitatielasten gedekt (dit wil zeggen, alle kosten die de gemeente moet maken, zoals onderhoud gebouw, OZB, verzekeringen, e.d.). De huurder betaalt voor het gehuurde deel de gebruikerskosten, zoals de schoonmaak, energiekosten, e.d. De gemeente betaalt de gebruikerskosten voor de sporthal. Daar staan huuropbrengsten van de huurder, het bewegingsonderwijs en de sportverenigingen tegenover. Zie hiervoor ook het overzicht bij financiën.

3.1 Door het hogere investeringsbudget kan de gemeente bijdragen aan de afbouw.

De huurder heeft aangegeven de ruimte graag te willen huren, maar dat dit niet gaat wanneer ook de volledige afbouw voor zijn rekening komt. De gemeente heeft samen met de huurder gekeken naar mogelijkheden om hier een bijdrage aan te leveren, die past binnen het investeringsbudget. Doordat het investeringsbudget hoger is geworden kan de gemeente bijdragen aan de afbouw zonder dat dit leidt tot een hoger krediet, dit blijft binnen de financiële kaders. Door de keuze van een huurder in plaats van een exploitant past deze wijze van afbouw ook beter. Dit is zeker het geval wanneer de huurder eerder het pand verlaat, de gemeente blijft eigenaar van de afbouw.

4.1 Na een herberekening wordt de verhuurbare ruimte geen 650m2 maar 640m2 BVO.

De verhuurbare ruimte is na berekeningen en na overleg met de architect met 10m2 afgenomen. Dit komt door de optimalisatie van het ontwerp als vertaling van de te realiseren ruimte met een kleine aanpassing tot gevolg. Het ontwerp is afgestemd met de beoogde huurder.

6.1 Door een hogere SPUK uitkering kan ook het investeringsbudget worden verhoogd.

Bij het raadsbesluit werd uitgegaan van een SPUK van € 475.000. Inmiddels is een bijdrage beschikt van € 525.000 (€ 50.000 hoger). In de afgelopen jaren werd bij definitieve beschikking (altijd achteraf) 100% verkregen. Daarom kan worden uitgegaan van een SPUK van € 630.000, het investeringsbudget wordt daarmee verhoogd naar € 4.450.500, dit heeft geen effect op de kapitaalslasten van € 89.000. De verhoging van het investeringsbudget zal worden ingezet voor de afbouw, zie argument 3.1 en derhalve in het voordeel van de gemeente zijn.

7.4 De gemeente treedt op als exploitant en int daardoor ook de inkomsten.

Omdat de gemeente exploitant wordt in het voorliggende plan int de gemeente ook de inkomsten van huurder en gebruikers. Hiermee worden de eigenaarslasten gedekt.

8.1 De opleverdatum wordt naar voren gehaald waardoor scholen en verenigingen er vanaf het begin van het schooljaar c.q. seizoen '22/'23 in kunnen.

Door de goede samenwerking met de uitvoerende partijen (installateur en aannemer) en het spoedige verloop van het project is de opleverdatum nu gesteld in augustus 2021. Dit is gunstig omdat de scholen dan al vanaf het begin van het schooljaar het bewegingsonderwijs kunnen laten plaatsvinden in de nieuwe sporthal. Daarnaast heeft dit een gunstig effect op de begeleidingskosten van het project.

4. Kanttekeningen

2.1 De gemeente neemt het exploitatierisico op zich.

De gemeente zal de exploitatie van de sporthal op zich nemen. Hierdoor komt ook het exploitatierisico bij de gemeente te liggen.

6.1 De SPUK inkomsten worden pas achteraf beschikt.

In het huidige investeringsbudget is rekening gehouden met een SPUK bijdrage van € 630.000. Dit 100% van het aangevraagde bedrag. Echter worden de SPUK inkomsten achteraf toegekend. Bij overschrijding van de aanvragen wordt het totale SPUK budget naar rato toegekend. Dit risico is niet groot maar het zou kunnen gebeuren dat er maar 80% wordt toegekend. Het financieel risico van een lagere SPUK bijdrage is niet groot en kan worden opgenomen in de risicoparagraaf. Het betreft maximaal € 4.000,- per jaar.

8.1 Wanneer deze datum niet wordt gehaald lopen de kosten op.

Op dit moment ligt er een prijsgarantie, om de sporthal binnen het gestelde budget te bouwen en af te bouwen. Wanneer we ons niet aan de planning kunnen houden dan lukt het niet om binnen het gestelde budget af te bouwen.

TOELICHTING EN UITVOERING

3 Financiën

Het voorstel leidt tot een aanpassing van de gemeentelijke begroting als gevolg van het zelf in exploitatie nemen van Sporthal Maurik. De exploitatielasten worden bekostigd door verhuur van de commerciële ruimte en sporthal respectievelijk het verhuren van de sporthal. De structureel geraamde gemeentelijke lasten Sporthal blijft € 89.000, zoals is opgenomen in het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892, besluitnummer 71010).

Exploitatie overzicht Sporthal "Lignum"	
	Gemiddelde exploitatie Jaar 1 - 15 €
Huurder Commerciële ruimte	-72.111
Huurder Sporthal	-15.023
Scholen/ Verenigingen Sporthal	-52.583
Totaal Baten	-139.717
Storting Voorziening Onderhoud Sporthal	46.050
Exploitatiekosten	19.209
Belastingen en premies	32.114
Diverse kosten	11.268
Dienstverleningsvergoeding	12.985
Kapitaallasten nieuwbouw sporthal	89.000
Kapitaallasten casco afbouw gemeente	11.617
Totaal Lasten	222.243
Gemeentelijk nadelig/ (voordelig) exploitatieresultaat	82.526
Gemeentelijk aandeel nadelig exploitatieresultaat	89.000
Gemeentelijk nadelig/ (voordelig) exploitatieresultaat	82.526
Exploitatiekort/ (-overschot) Sporthal	-6.474

De huurconstructie zoals deze nu wordt beoogd, gaat uit van een splitsing van de accommodatie in een verhuurbaar deel (fitness) en de sporthal zelf. De ruimten voor fitness wordt door de gemeente gedeeltelijk ingericht en afgewerkt. De huurder draagt zorg voor het resterende deel van de afbouw. De kosten voor de afbouw die door de gemeente wordt uitgevoerd, vloeien terug aan de gemeente via een marktconforme huur te betalen door de huurder. In verband met de huur is een ingroeimodel besproken, waarbij de huurder in de eerste drie jaren wat minder huur betaalt en deze na jaar 4 en verder weer inloopt.

De te betalen huur wordt op die manier niet lineair uitgesmeerd over de 15 jaar, maar als volgt:

jaar 1: 65%

jaar 2: 80%

jaar 3: 90%

jaar 4 en verder: 105% per jaar

Gemiddeld is er over 15 jaar een exploitatieoverschot van € 6.474,- per jaar.

4 Communicatie

Na positief besluit van de raad op dit voorstel zal er middels de bekende kanalen worden gecommuniceerd.

5 Uitvoering en planning

Na een positief besluit van uw raad zal op dinsdag 5 oktober door het college een collegevoorstel worden bekrachtigd om verder over te gaan tot de realisatie van de sporthal. Hiertoe zullen dan ook de overeenkomsten met huurder, aannemer en installateur worden getekend.

8. Participatie

Er is een bijeenkomst geweest om gebruikers te informeren over de vordering van de realisatie van de sporthal. Ondanks dat er geen sprake is van een wijziging van het bestemmingsplan wordt er wel een omgevingsdialoog georganiseerd, dit tegelijk met een tweede bijeenkomst voor de gebruikers in oktober.

Dit specifieke aanpassingsvoorstel is niet geschikt voor participatie.

9. Duurzaamheid

De sporthal wordt volgens bouwbesluit BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gebouwd. We gaan met EcoBuren in gesprek over het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de sporthal. Mochten er meer zonnepanelen worden geplaatst dan nemen de opbrengsten voor de gemeente toe. Er is binnen de genoemde exploitatie nog geen rekening gehouden met mogelijke extra inkomsten.

Bijlagen:

- Feitenrelaas project sporthal
- Raadsvoorstel 3 november 2020
- Raadsbesluit 3 november 2020
- Raadsbesluit 4 oktober 2021

Inlichtingen bij:

Naam	G.R.F Berends
Domein	Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Besluitnummer
4 oktober 2021	----	101098 Z.035628

Onderwerp **Aanpassingen uitgangspunten Sporthal “Lignum” te Maurik**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 oktober 2021;

besluit:

- 1) In te stemmen met het uitgangspunt dat na uitwerking van het in het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) genoemde onderzoek wordt gekozen voor het sluiten van een verhuur- en beheerovereenkomst en niet een erfpachtovereenkomst.
- 2) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat het exploitatierisico van de sporthal (verhuur deel en sportdeel), inclusief bijbehorende baten en lasten, bij de gemeente blijft en de huurder de beheertaken op zich neemt.
- 3) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de huurder niet de volledige afbouw bekostigt. De gemeente doet binnen het investeringsbudget een investering van maximaal € 380.000 exclusief BTW voor de verhuurbare ruimte.
- 4) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk 640m2 BVO (bruto vloeroppervlakte) op te nemen in de overeenkomst in plaats van 650 m2 BVO.
- 5) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk het uitgangspunt dat alle exploitatiekosten inclusief de eigenaarslasten en onderhoud door de exploitant moeten worden gedragen laten vervallen. Hiervoor komt in de plaats 1) voor de te verhuren ruimte een huursom; en 2) de opbrengsten uit het gebruik van de sporthal door het onderwijs en verenigingsgebruik die deze kosten tezamen dekt.
- 6) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk een verhoging van de SPUK naar 100% met als huidige raming € 630.000 waardoor het investeringsbudget toeneemt en wordt verhoogd tot € 4.450.500.
- 7) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk dat de gemeente als exploitant de sporthal rechtstreeks aan het onderwijs en de sportverenigingen verhuurt en hier een huur of klokurenvergoeding voor ontvangt.
- 8) In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 (D.069892 Besluitnummer 71010 – Z.004887) namelijk de sporthal eerder in gebruik te nemen met als uitgangspunt augustus 2022.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 4 oktober 2021.

De griffier,

De voorzitter,

E.E. Weijenberg

J.P.M. Meijers

Feitenrelaas project sporthal "Lignum" Maurik

#	datum	onderwerp
1.	03-11-2020	raadsbesluit voorbereiden en realiseren sporthal
2.	05-01-2021	start aanbesteding projectleiding
3.	21-01	gunning aanbesteding projectleiding / start projectleider
4.	09-03	collegevoorstel afwijking aanbestedingsprocedure bouw en exploitatie
5.	11-03	raadsjournaal: aankondiging afwijking in aanbestedingsbeleid sporthal voor meer kwaliteit
6.	11-03	start architectenselectie
7.	25-03	verkennde gesprekken beoogde exploitant
8.	29-03	schriftelijke vragen (artikel 32 RvO) n.a.v. Raadsjournaal 11-03
9.	12-04	aankondiging vrijwillige transparantie inzake concessieopdracht beheer en exploitatie sporthal
10.	13-04	gunningsbeslissing architect
11.	21-04	start ontwerpteam
12.	28-04	eerste inzichten in complexiteit rondom btw (verruiming vrijstelling sport), afhankelijk van te hanteren exploitatiemodellen
13.	29-04	beantwoording schriftelijke vragen (artikel 32 RvO) n.a.v. Raadsjournaal 11-03
14.	26-05	start aanbesteding aannemer / installateur
15.	26-05	gebruikersbijeenkomst sportparkgebruikers, scholen en verenigingen
16.	23-06	vooroverleg Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand)
17.	24-06	gunningsbeslissing aannemer en installateur
18.	15-07	aanvraag omgevingsvergunning ingediend
19.	08-07	raadsjournaal: Bouwteam Sporthal Lignum Maurik compleet
20.	21-07	start bouwteam
21.	26-07	beoogd exploitant / huurder geeft aan dat het nemen van volledige verantwoordelijkheid voor exploitatie voor hem niet haalbaar is
22.	26-07	start onderzoek nadere uitwerking afbouw casco ruimte
23.	01-09	inzicht in complexiteit rondom btw (verruiming vrijstelling sport), in relatie tot te hanteren exploitatiemodellen
24.	19-09	verlening vergunning bouw sporthal
25.	20-09	raadsjournaal: Uitnodiging bijeenkomst over sporthal Maurik
26.	20-09	start aanbesteding sporttechnische inrichting
27.	23-09	presentatie gemeenteraad
28.	26-09	schriftelijke vragen (artikel 32 RvO) n.a.v. bijeenkomst 23-09
29.	28-09	collegevergadering, voorbespreking sporthal Lignum
30.	28-09	RI-brief en beantwoording schriftelijke vragen (artikel 32 RvO) n.a.v. bijeenkomst 23-09
31.	04-10	raadsvergadering besluit sporthal Lignum
32.	05-10	collegevergadering besluit sporthal Lignum
33.	06-10	beoogde gunning aanbesteding sporttechnische inrichting
34.	18-10	beoogde startdatum bouwrijp maken
35.	XX-10	beoogde informatieavond gebruikers / informatieavond omgeving (datum n.t.b.)
36.	01-11	beoogde startdatum bouw
37.	22-07-2022	beoogde oplevering bouw
38.	23-07	beoogde start inhuizing / schoonmaak / gebruiksgereed maken
39.	22-08	beoogde ingebruikname sporthal

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
3 november 2020	D.069892 Z.004887

Voorstel ingebracht door K. Grimm
 Portefeuillehouder K.A. Maier
 Begrotingsprogramma en Programma: Ruimte
 taakveld Taakveld: Onderwijshuisvesting

Onderwerp Nieuw plan realisatie en exploitatie
 sporthal “Lignum” in Maurik

Voorgesteld besluit

In te stemmen met:

1. Het uitwerken van het plan voor de realisatie en exploitatie van sporthal “Lignum” in Maurik op het Sportpark aan de Homoetsestraat inclusief 650 m² bruto vloeroppervlak extra voor commerciële functies volgens een goedkope bouwmethode binnen het financiële kader van € 89.000 per jaar.

Krediet

2. Daarmee € 3.545.500 voor de realisatie van de sporthal in Maurik met commerciële functies beschikbaar te stellen in 2021. Een budget van € 750.000 te dekken middels de eerder toegekende verkoopopbrengst grond gymzaal Eck en Wiel en de SPUK subsidie (zie beslispunt 4). Hiermee een totaalbudget van € 4.295.500 beschikbaar te stellen.
3. Het college op te dragen het voorgestelde plan binnen de kaders van dit voorstel uit te werken en te realiseren.

Inkomsten

4. De nog te ontvangen Specifieke Uitkering (SPUK) voor alle gerealiseerde bestedingen i.v.m. activiteiten in het kader van sport voor een bedrag van € 475.000 toe te rekenen aan de investering voor de sporthal.

Kosten en dekking

5. De historische kosten voor de sporthal van € 248.500 af te boeken in 2020 en ten laste te brengen van de reserve Risico grondexploitaties
6. De voorbereidingskosten totaal € 137.250 voor projectmanagement, toezicht, adviseurs en onderzoeken ten laste te brengen van de begroting 2021: dit gedeeltelijk te dekken uit de vrijval kapitaallasten 2021 (€ 30.250) en het restant (€ 107.000) ten laste te brengen van de reserve Risico grondexploitaties
7. Kennis te nemen van het verlagen van de post onvoorzien in de projectbegroting van 10% naar 2,0%.
8. De vrijval van de kapitaallasten 2021 in te zetten voor de exploitatie van de gymzaal Eck en Wiel, vervoer bewegingsonderwijs en een gedeelte van de genoemde voorbereidingskosten bij beslispunt 6.

Bewegingsonderwijs

9. Vast te stellen dat naast de verplichting om het bewegingsonderwijs voor basisscholen te faciliteren (huidige praktijk 2 uur per week per groep) het ook beleid in de gemeente is om het bewegen in het algemeen te bevorderen en sportverenigingen een onderdak te bieden. We willen ook dat onze inwoners vitaal en gezond blijven.
10. Aan de exploitatie bij te dragen door voor het gebruik van de sporthal door de scholen op basis van 34 uur een klokuurvergoeding te betalen van € 24.500 per jaar, ten laste van het

budget onderwijs en deze bijdrage structureel op te nemen in de begroting 2023.

Fietspad

11. De realisatie van het fietspad Brede School – Sportpark in Maurik uit de begroting voor de sporthal te halen en voor het fietspad een apart krediet van € 85.250 beschikbaar te stellen in 2021. De extra jaarlijkse kapitaallast bedraagt € 4.250. Deze structurele extra last nemen we op in de begroting 2022.
12. De begrotingswijziging 2020 nummer 11 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Op 21 januari 2020 heeft de gemeenteraad besloten om in 2020 een besluit over een sporthal in Maurik te nemen. Daarvoor is in het eerste halfjaar van 2020 onderzocht hoe we dit het beste kunnen doen.

De conclusie uit het onderzoek was dat realisatie van een sporthal binnen de gegeven kaders niet mogelijk is. Na afronding van het onderzoek is het scenario waarbij een externe exploitant de hal exploiteert nader onderzocht. De marktconsultatie heeft geleid tot een scenario dat mogelijkheden biedt.

In het nu voorliggende voorstel wordt aangegeven binnen welke kaders een sporthal op het sportpark in Maurik gerealiseerd kan worden zodat binnen het financiële kader van € 89.000 wordt gebleven en waarmee het geamendeerde besluit “keuze scenario sporthal Maurik” d.d. 11 juli 2019 wordt afgehandeld.

Het doel is het faciliteren van het bewegingsonderwijs van de basisscholen De Hoeksteen, De Boogerd en De Bloesem en het bieden van ruimte voor verenigingen. De sporthal en de commerciële ruimte bieden ook mogelijkheden voor sport gerelateerde bedrijven hiervan gebruik te maken en om zich te vestigen. We willen hiermee voor jong en oud de verbinding tussen cultuur, onderwijs, ondernemerschap en welzijn verstevigen.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Al langere tijd spreken we over het realiseren van een sporthal in Maurik. Dit met als primaire doel het bewegingsonderwijs van de basisscholen De Hoeksteen, De Boogerd en De Bloesem te faciliteren. Daarnaast moet de sporthal ruimte bieden aan sportverenigingen. In het coalitieakkoord 2020-2022 ‘Daadkrachtig en kerngericht’ is over de sporthal het volgende afgesproken:

“In 2020 nemen we een besluit over een sporthal in Maurik. De lasten blijven voor de gemeente binnen het vastgestelde gemeentelijk budget van € 89.000 per jaar. We onderzoeken het eerste halfjaar van 2020 hoe we dit het beste kunnen doen, onder andere door uit te vragen aan verschillende partijen wat zij kunnen neerzetten binnen het budget. De sportaccommodatie faciliteert het bewegingsonderwijs van de scholen in Maurik en Eck en Wiel.”

Dit voorstel sluit aan bij het coalitieakkoord gemeente Buren 2020 – 2022 “Daadkrachtig en kerngericht”. Voor een overzicht van de besluitvorming vanaf 2012 wordt verwezen naar bijlage 1 (‘Overzicht besluitvorming periode 2012 – 21 januari 2020’).

Onderzoek scenario's realisatie sporthal

De afgelopen jaren zijn veel varianten de revue gepasseerd. Nu is er een mogelijkheid de langgekoesterde wens van een sporthal nader uit te werken en mogelijk te gaan realiseren door middel van een externe exploitatie. Sinds het vaststellen van het coalitieakkoord zijn 5 scenario's voor de realisatie van een sportvoorziening onderzocht. De gemeenteraad is daarover geïnformeerd op 23 juli 2020 via een raadsinformatiebrief (bijlage 3), met daarbij een onderzoeksrapport (bijlage 2). De conclusie van het onderzoek is: “Het Coalitieakkoord gemeente Buren 2020 - 2022 geeft als kaders (1) een financieel budget van € 89.000 per jaar voor het realiseren en exploiteren van een

sportaccommodatie in Maurik waarmee (2) het bewegingsonderwijs van de scholen in Maurik en Eck en Wiel wordt gefaciliteerd.

Het onderzoeksresultaat is dat de kaders (1) en (2) niet binnen één scenario passen. Bovenstaande leidt tot de conclusie dat het niet haalbaar is om een sportaccommodatie te bouwen binnen de door u gestelde kaders.”

Scenario externe exploitant

In de raadsinformatiebrief is gemeld dat een externe exploitant zich heeft aangediend die mogelijkheden ziet om de exploitatie van de sporthal op zich te nemen. Vanaf 27 juli 2020 is in het kader van een marktconsultatie gesproken met deze mogelijke externe exploitant. Uitbesteding van de exploitatie moet worden aanbesteed. Daarom zijn de gesprekken in het kader van een marktconsultatie gevoerd. Daarbij is gesproken met de exploitant die zich heeft gemeld, als aanvulling op gesprekken met andere mogelijke exploitanten.

Uit de consultatie blijkt dat een sporthal waarbij in de projectbegroting alle op het project drukkende kosten worden opgenomen niet binnen het financiële kader van € 89.000 per jaar past. Enerzijds is er bij het uitbesteden van de exploitatie een aantal zaken waaraan extra aandacht moet worden besteed. Anderzijds is er een aantal posten in de investeringsbegroting dat op de begroting drukt. Ten aanzien van de exploitatie is als uitgangspunt genomen dat alle exploitatiekosten (inclusief de eigenaarslasten) door de exploitant moeten worden gedragen. De mogelijkheden zijn verkend waarbij in de verdere uitwerking extra aandacht moet worden besteed aan:

- de reservering voor het planmatig/groot onderhoud door exploitant;
- de juridische constructie (huur/erfpacht);
- de investering in de afbouw van het casco gedeelte (ruwbouw) van de 650 m² commerciële ruimten in het gebouw, en;
- de wetgeving op het gebied van de omzetbelasting.

In de commerciële ruimte(n) kunnen aan sport gerelateerde bedrijven zich vestigen. Zij kunnen gebruik maken van de aanwezige faciliteiten zoals de sporthal. Zo werken we samen met het bedrijfsleven aan een gezonde leefstijl in Maurik en omgeving.

Het onderhoud van het terrein en de terreininrichting (parkeerplaats, toegangsweg en groen) blijft bij de gemeente. Dit verwerken we in de begroting 2022 en bedraagt circa € 3.000 jaarlijks. Gelet op het geringe bedrag laten we dit onderdeel in het verdere voorstel buiten beschouwing.

Aanvullende kaders

Ten aanzien van de investering (en de kapitaallast) blijkt dat deze niet zonder aanvullende besluiten binnen het financiële kader passend wordt. Daarom hebben we mogelijkheden verkend voor andere dekkingen en berekeningen.

In het vervolg van dit voorstel gaan we nader in op de volgende punten:

- de Specifieke Uitkering (SPUK);
- de bestemming van het resultaat van de verkoop van de locatie van het gymlokaal aan de Hellenbergstraat in Eck en Wiel;
- de historische kosten;
- de voorbereidingskosten;
- het fietspad Brede school – Sportpark Maurik;
- de verlaging van het percentage onvoorzien;
- het betalen van een klokuurvergoeding van 2 uur per week per groep.

Het voorgestelde scenario (externe exploitant) is mede gebaseerd op het amendement van 11 juli 2019 op het raadsvoorstel keuze scenario sporthal Maurik-Oost. Het scenario voldoet aan de normen van bewegingsonderwijs, een veilige fietsroute en exploitatie door een marktpartij. Voor het voorstel zijn de leerlingprognoses van juli 2020 gebruikt. Met dit voorstel is dat amendement afgehandeld.

Eerdere scenario's

Met het voorgestelde kader lijken ook andere scenario's weer haalbaar. Dit zijn de Sportzaal locatie sportpark met 500 m² commerciële ruimten en de Sportzaal locatie sportpark loodsvariant met 375 m² commerciële ruimte. Waarbij we de kanttekening maken dat we dan nog wel een huurder moeten vinden. We gaan in dit voorstel uit van het scenario sporthal met een externe exploitant.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Het beoogde effect is om in 2023 een multifunctionele sportaccommodatie op het sportpark in Maurik in gebruik te nemen. Een accommodatie waarin scholen bewegingsonderwijs geven, sportverenigingen trainen en wedstrijden spelen en waar inwoners kunnen werken aan een gezonde leefstijl. Met het voorgestelde kader krijgt het college de opdracht de bouw en exploitatie van de sporthal in Maurik-Oost mogelijk te maken. Dit binnen de kaders van het coalitieakkoord 2020-2022.

3. Wat zijn de voordelen, nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt? Voordelen:

- 1.1 *Door een goedkope bouwmethode en het beschikken over een eigen locatie past de investering binnen het beschikbare budget en realiseren we ons doel het bewegingsonderwijs in onze gemeente te faciliteren en verenigen een onderdak te bieden***
De locatie op het sportpark is eigendom van de gemeente, daardoor blijft de investering beperkt. In de verkenning is uitgegaan van een goedkope bouwmethode. Ook is uitgangspunt dat de kosten voor de afbouw van de 650m² extra ruimte ten laste komen van de exploitant.
- 2.1 *Binnen de aangepaste kaders kan snel voortgang worden geboekt***
Het lijkt er op dat de marktverkenning heeft opgeleverd dat er een scenario is met een externe exploitant waarbij een sporthal kan worden gerealiseerd binnen het financiële kader van € 89.000 per jaar mits de raad instemt met de aanvullende kaders. Beschikbaar stellen van het budget betekent dat het college snel stappen in de uitvoering kan zetten. Uw raad heeft het budgetrecht. Zonder het beschikbaar stellen van het budget kan het college niet overgaan tot de aanbestedingen (bouw en exploitant) en de bouw van een sporthal met commerciële functies. Als uw raad deze kaders vaststelt dan heeft de raad de benodigde besluiten genomen voor het realiseren van de sporthal met commerciële functies.
- 3.1 *Voorspoedige voortgang in verband met het momentum***
Op basis van de marktverkenning blijkt dat er nu belangstelling vanuit de markt is. Om dit momentum niet te verliezen is in het belang van de voortgang dat de organisatie in opdracht van het college adequaat kan handelen.
- 4.1 *De Specifieke Uitkering (SPUK) voor bestedingen in het kader van sport***
Vanaf 1 januari 2019 is de btw-sportvrijstelling verruimd. Door deze wetswijziging vervalt het recht op aftrek van btw voor gemeenten en niet-winstbeogende exploitanten van sportaccommodaties. Volgens de SPUK-regeling kunnen gemeenten in de periode 2019-2023 een specifieke uitkering aanvragen. Er is een landelijk subsidieplafond. Er wordt maximaal € 475.000 als inkomst in het krediet meegenomen. Het bedrag van verwachte subsidie is gebaseerd op 87,5% van het toegekende bedrag in 2020. In de aanvraag 2020 namen we het volledige krediet voor de sporthal mee. Veiligheidshalve houden we geen rekening met 100%. De subsidie 2020 zullen we overigens niet daadwerkelijk ontvangen, omdat we dit jaar geen kosten maken.
- 5.1 *Begrotingsrichtlijnen schrijven voor de historische kosten van voorgaande plannen in het jaar 2020 af te schrijven***
De kosten voor voorgaande plannen bedragen € 248.400 inclusief BTW. Van dat bedrag heeft € 200.000 betrekking op al betaalde kosten in het verleden en heeft € 48.400 betrekking op de afronding van de plannen uit 2018/2019. Hiermee sluiten we het eerdere onderzoek naar het realiseren van een sporthal af, zoals eerder aan u is gemeld middels de RI-brief. De historische kosten kunnen daardoor niet ten laste komen van het nieuwe plan en daarom boeken we deze kosten in 2020 af.
- 6.1 *De voorbereidingskosten voor projectmanagement en onderzoeken niet af te schrijven en als eenmalige last op te nemen in de begroting, zodat het nieuwe plan realiseerbaar is***
Het totaal bedrag aan voorbereidingskosten voor advies en projectmanagement bedraagt € 137.250 inclusief BTW. Dit is opgebouwd uit kosten voor projectmanagement en – toezicht € 62.880, adviseurs en onderzoeken € 74.370. Deze kosten hoeven geen onderdeel uit te maken van het krediet. Aangezien het om eenmalige lasten gaat, stellen we voor deze lasten te dekken via een eenmalige onttrekking uit de reserve Risico grondexploitatie en een gedeelte uit de vrijval kapitaallasten 2021 (€ 30.250).

7.1 Verlagen percentage onvoorzien

Door de verlaging van het percentage onvoorzien in de projectbegroting wordt de totale investering verlaagd en daarmee de jaarlijkse kapitaallast. Daarnaast nemen we een maximumbedrag op als plafond bij de aanbesteding van de bouw.

8.1 We continueren de huidige afspraken en gebruiken hiervoor de kapitaallasten 2021

De vrijval van de kapitaallasten 2021 zetten we in om de lopende afspraken te continueren. Dit zijn de exploitatie van de gymzaal Eck en Wiel, het vervoer van het bewegingsonderwijs en de genoemde voorbereidingskosten bij beslispoint 6.

Conform de nota Waardering en afschrijving begroten we in het eerste jaar geen kapitaallasten. De afgelopen jaren stelde we u bij de eerste bestuursrapportage voor de vrijval in te zetten voor:

1. vervoer bewegingsonderwijs: extra vervoer van leerlingen in Maurik naar de gymzaal Eck en Wiel (€ 20.000);
2. exploitatiekosten Eck en Wiel: zolang er nog geen sporthal in Maurik is maken we langer gebruik van de gymzaal in Eck en Wiel (€ 38.750);
3. het restant van € 30.250 gebruiken we als gedeeltelijk dekking voor de voorbereidingskosten genoemd bij beslispoint 6.

9.1 Ook andere gemeentelijke beleidsdoelen kunnen gerealiseerd worden

In de Visie op de transformatie van het sociaal domein, die de raad op 29 september jl. heeft vastgesteld, is een gezonde leefstijl één van de pijlers. Daarin staat:

“Sport en bewegen zijn essentiële onderdelen van een gezonde leefstijl. Kunnen bewegen in een bij voorkeur groene omgeving draagt bij aan ontspanning en vitaliteit. Bewegen kan ook in de vorm van sport. Sport is een krachtig middel om mensen te verbinden. We streven ernaar dat de sport open staat voor iedereen, ongeacht leeftijd, lichamelijke of geestelijke conditie of etnische achtergrond. Sportverenigingen en –clubs bieden een plek waar iedereen zich veilig voelt, ontmoeting wordt gefaciliteerd en inwoners zich kunnen ontwikkelen. We ondersteunen daarom (open) sportverenigingen en stimuleren sportevenementen. Zo is er een Sport- en beweegakkoord en een sportcoach. We richten ons zowel op kinderen, jongeren, volwassenen en ouderen. Al deze groepen hebben verschillende behoeften en wensen en hebben dus ook baat bij een divers aanbod.”

Een sporthal in Maurik biedt veel mogelijkheden om de gezondheidssituatie voor de inwoners te verbeteren. Uit de Volwassenen- en Kindermonitor van de GGD blijkt dat er nog veel gezondheidswinst is te behalen in Maurik en omgeving. Vooral op het gebied van gezondheid, overgewicht, langdurige ziekten, het voldoen aan de norm gezond bewegen en roken scoort Maurik e.o. duidelijk slechter dan andere delen van onze gemeente.

10.1 Vergoeding voor gebruik sporthal door basisscholen is gebruikelijk bij exploitatie door een derde.

De gemeente sluit een overeenkomst met de exploitant om ruimte(n) te huren voor het bewegingsonderwijs van het basisonderwijs. Wanneer deze partij een subsidierelatie heeft met de gemeente dan heeft de gemeente invloed op de door de exploitant te hanteren huurprijzen. Maar wanneer het een commerciële exploitant betreft, zal deze zijn eigen huurtarieven bepalen. Uitgangspunt is dat ten aanzien van de exploitant van de sporthal in Maurik wordt uitgegaan van afspraken ter hoogte van de klokurenvergoeding. Deze klokurenvergoeding is bedoeld voor nutskosten, schoonmaak, onderhoud binnenzijde en vervanging inventaris. De normbedragen worden jaarlijks geïndexeerd en gepubliceerd door de VNG. Het aantal klokuren is berekend op basis van het door de 3 basisscholen (2 in Maurik, 1 in Eck en Wiel) opgegeven aantal groepen, 17, te vermenigvuldigen met 2 klokuren. Het aantal van 2 klokuren per groep is het in de gemeente Buren gangbare aantal uren dat de scholen van een zaal gebruikt maken. Wettelijk is 1,5 klokuur vastgelegd, maar in onze gemeente wordt al jaren van 2 klokuren uitgegaan per groep. Het naar beneden bijstellen heeft gevolgen voor alle groepen in onze gemeente, wat niet wenselijk is. We vinden het legitiem om bij de klokurenvergoeding uit te gaan van 2 klokuren per groep.

Met de externe exploitant maken we afspraken over het gebruik van de sporthal. Hierbij zorgen we ervoor dat het maatschappelijk gebruik gewaarborgd wordt en een maatschappelijk tarief berekend wordt.

11.1 *Het realiseren van een veilige fietsroute staat los van het feit of de sporthal gerealiseerd gaat worden.*

De veilige fietsroute van de Brede school naar het sportpark belast het budget en vertraagt de aanleg. U wordt voorgesteld de aanleg van het fietspad los te koppelen van de sporthal zodat het fietspad snel(ler) aangelegd kan worden. Een snelle aanleg van het fietspad is ook een wens vanuit het onderwijs en inwoners vanwege de veiligheid van de kinderen. Het is zeer wenselijk dit besluit te nemen ongeacht uw keuze over dit voorliggende plan.

Nadelen/risico's:

1.1 *Exploitant trekt zich terug of wordt niet gevonden*

Het plan gaat uit van exploitatie van de sporthal door een externe exploitant. Omdat de concessie voor de exploitatie aanbesteed moet worden bestaat het risico dat er geen exploitant wordt gevonden binnen de gestelde kaders. In dat geval komen we terug naar uw raad.

2.1 *Aanbesteding kan mislukken*

De marktomstandigheden kunnen zodanig wijzigen dat een aannemer het gebouw niet binnen het budget kan bouwen. In dat geval komen we terug naar uw raad met het verzoek het krediet te verhogen of af te zien van de gunning van de bouw.

3.1 *Ook andere scenario's worden haalbaar*

Indien de in dit voorstel aangepaste kaders worden omarmd dan worden ook andere, eerder om financiële redenen afgewezen scenario's haalbaar. Die scenario's staan beschreven in het onderzoeksrapport "Sporthal Maurik 2020, Vijf scenario's". Financieel haalbaar worden, onder voorbehouden van het vinden van een huurder, de scenario's:

3a Sportzaal locatie sportpark met 500 m² commerciële ruimten;

3c Sportzaal locatie sportpark loodsvariant met 375 m² commerciële ruimte.

We gaan in dit voorstel uit van de variant sporthal met externe exploitant. Dit omdat deze variant aansluit bij het amendement van de gemeenteraad van 11 juli 2019.

4.1 *SPUK subsidieplafond wordt verlaagd*

Als in het jaar van besteden het subsidieplafond voor de SPUK-regeling lager wordt vastgesteld, kan de geraamde inkomst tegenvallen. Mocht de geraamde inkomst tegenvallen dan proberen we dat binnen het beschikbare krediet op te lossen. Mocht het krediet toch onvoldoende blijken te zijn dan komen we bij u terug op grond van het budgetrecht met een aanvullend financieel voorstel waarover u een besluit kunt nemen.

5.1 *Opbrengst verkoop locatie Hellenbergstraat Eck en Wiel valt tegen*

Op de datum van verkoop kan de verkoopopbrengst afwijken van de huidige taxatie. Dat kan positief of negatief uitpakken. Mocht de geraamde inkomst tegenvallen dan proberen we dat binnen het beschikbare krediet op te lossen. Mocht het krediet toch onvoldoende blijken te zijn dan komen we bij u terug op grond van uw budgetrecht met een aanvullend voorstel waarover u een besluit kunt nemen.

7.1 *Minder onvoorzien is meer risico*

Door het verlagen van het gebruikelijke percentage onvoorzien van 10% naar 2% wordt het risico op overschrijding van het budget aanzienlijk groter. Normaliter is een dergelijke verlaging van omgerekend € 255.250 (in kapitaallast berekend € 6.500) ongewenst, echter in dit geval is het verantwoord en blijven we hiermee binnen de taakstellende kapitaallast. We zetten de post onvoorzien lager in, omdat we inschatten dat dit realistisch is op basis van onderzoek van een bouwdeskundige en we hier bij de aanbesteding rekening mee kunnen/gaan houden.

10.1 *Klokvergoeding*

De klokvergoeding is nu nog niet in de begroting opgenomen.

11.1 *Kapitaallasten fietspad*

De kapitaallasten van het fietspad is nu nog niet in de begroting opgenomen.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als het voorstel niet wordt overgenomen komt het college met een voorstel voor een gymzaal in Maurik.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja, zie begrotingswijziging 2020 nr 11.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Wet Primair Onderwijs.

De gemeente moet op basis van artikel 117 van de Wet primair onderwijs er voor zorgen dat basisscholen in de gelegenheid gesteld worden dat kinderen kunnen gymmen. In de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs is de uitvoering van dit wetsartikel geregeld en is vastgelegd dat er ruimte moet zijn om per groep van kinderen in de leeftijd van 6 tot en met 12 jaar bewegingsonderwijs te verzorgen.

Visie op de transformatie sociaal domein

Sport en bewegen zijn essentiële onderdelen van een gezonde leefstijl. We willen graag preventief inzetten op meer bewegen voor alle doelgroepen. Een voorbeeld hiervan is het Sportakkoord. Kunnen bewegen in een bij voorkeur groene omgeving draagt bij aan ontspanning en vitaliteit. Sport is een krachtig middel om mensen te verbinden. We streven ernaar dat de sport open staat voor iedereen, ongeacht leeftijd, lichamelijke of geestelijke conditie of etnische achtergrond.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Planning:

Nieuwbouw sporthal en concessie exploitant

<u>Periode/datum</u>	<u>Activiteit</u>	<u>Bevoegdheid</u>
3 november 2020	Raadsbesluit nieuwbouw sporthal Maurik	Raad
Oktober-november 2020	Opstellen functionele eisen en specificaties aanbesteding	College
December 2020 – maart 2021	Aanbesteding bouw aan aannemer	College
Juli 2021	Voorlopig ontwerp bouw aannemer gereed	College
Augustus-november 2021	Aanbesteding concessie exploitant	College
Januari 2022	Start bouw sporthal Maurik	College
Januari 2023	Oplevering sporthal en start exploitatie	College

Evaluatie:

Zoals gebruikelijk kijken we ambtelijk terug op dit project.

8. Financiën

We blijven binnen het budget uit de begroting van € 89.000 voor de bouw van de sporthal met commerciële functies indien uw raad besluit de historische en de voorbereidingskosten eenmalig af te boeken. En voor het bewegingsonderwijs een jaarlijkse vergoeding te geven (vng-norm).

Krediet

Eerder is een krediet beschikbaar gesteld van € 3.545.500. Dit krediet is exclusief de SPUK subsidie en de verkoopopbrengst perceel Eck en Wiel. In plaats van de SPUK subsidie in te zetten als dekking voor de in 2018 extra beschikbaar gestelde BTW stellen we voor het krediet hiermee op te hogen. De verkoopopbrengst perceel Eck en Wiel is eerder wel genoemd.

Veiligheidshalve is in 2017 besloten een krediet exclusief de verkoopopbrengst beschikbaar te

stellen. Nu stellen we voor het krediet ook met dit bedrag op te hogen. Uiteindelijk blijven we binnen het kader van € 89.000 aan kapitaallasten.

Het financieel totaaloverzicht is als volgt:

Beschikbaar krediet	€ 3.545.500
Extra gevraagd krediet	€ 750.000 +
Nieuw krediet	€ 4.295.500

Overzicht investeringen en jaarlasten bij nieuwbouw Sporthal met 650 m² BVO extra voor commerciële functies:

Onderdeel	Investering	Kapitaallast	Eenmalig	Jaarlijks Indexeren	Jaar
1. Budget realisatie	€ 3.545.500	€ 89.000			2020 ev
2. Historische kosten	€ 248.500		€ 248.500		2020
3. Voorbereidingskosten	€ 137.250		€ 137.250		2021
4. Fietspad Brede school - Sportpark	€ 85.250	€ 4.250			2022 ev
5. Klokuurvergoeding bewegings- onderwijs	€ 0			€ 24.500	2023 ev

Toelichting:

Ad 1. Het budget realisatie is al in de begroting opgenomen. We vragen u alleen het krediet beschikbaar te stellen.

Ad 2. De historische kosten moeten we overeenkomstig onze begrotingsrichtlijnen ineens ten laste van het jaar 2020 brengen. Dit moet ook wanneer u dit voorstel/plan niet overneemt. Door het nieuwe voorgestelde plan ontstaat er een nieuwe situatie. Het afboeken betekent uiteindelijk een extra last. We stellen voor de historische kosten te dekken via een onttrekking uit de reserve Risico grondexploitatie. Door de reserve als dekking te gebruiken heeft het afboeken geen financieel gevolg op het resultaat van de jaarrekening 2020.

Ad 3. De voorbereidingskosten mogen we overeenkomstig onze begrotingsrichtlijnen los van het krediet bekostigen. We stellen voor deze eenmalige lasten in de begroting 2021 op te nemen en € 30.250 te dekken uit de vrijval kapitaallasten 2021 en het restant ad. € 107.000 te dekken via een onttrekking uit de reserve Risico grondexploitatie. Het gaat hier dus om extra nog niet begrote lasten.

Ad 4. Het fietspad Brede school – Sportpark is een investering waarvoor een krediet wordt gevraagd. Conform nota Waardering en afschrijving schrijven we het krediet in 20 jaar af. Het eerste jaar schrijven we niet af. De kapitaallast wordt vanaf 2022 in de begroting verwerkt. Het gaat hier om nog niet begrote lasten.

Ad 5. De klokuurvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. De post wordt ingaande het jaar 2023 in de begroting opgenomen. Het gaat hier om nog niet begrote lasten.

Stand van de reserve

We stellen u voor eenmalige lasten te dekken via de reserve Risico grondexploitatie. Het verloop van de reserve is als volgt:

Huidige stand reserve Risico grondexploitatie	€ 5.315.000
Historische kosten sporthal Maurik	€ 248.500 -
Onttrekking ten gunste van incidenteel tekort sociaal domein	€ 750.000 -

<i>(nog te besluiten bij de tweede bestuursrapportage 2020)</i>	
Verwachte stand per 31-12-2020	€ 4.316.500
Vorbereidingskosten sporthal Maurik met exploitant	€ 107.000 -
Concept begroting 2021 <i>(nog te besluiten bij de programmabegroting 2021)</i>	€ 750.000 -
Verwachte stand per 31-12-2021	€ 3.459.500

Invloed investeringen op schuldpositie

Conform verordening 212 informeren we u bij investeringen groter dan € 1 miljoen over het effect van de investering op onze schuldpositie. Met deze investering van € 3.545.500 (te weten € 89.000 kapitaallast) is rekening gehouden in de concept begroting 2021 en heeft geen financiële consequenties voor de schuldquote (de druk van de rentelasten en de aflossingen op de exploitatie) en de solvabiliteit (verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen).

9. Communicatie

Uw raad wordt op diverse momenten tijdens de uitvoering van dit plan op de hoogte gehouden. Dit doen we via de bij u bekend zijnde communicatiemomenten zoals het raadsjournaal en raadsinformatiebrief, maar ook via informatiebijeenkomsten.

10. Burgerparticipatie

Voorafgaand aan dit voorstel is met diverse verenigingen, dorpsbelangenorganisaties, scholen en andere betrokken partijen gesproken over dit plan en hun wensen en zij staan hier positief in.

11. Deregulering

Niet van toepassing.

12. Achtergrondinformatie

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Overzicht besluitvorming periode 2012 – 21 januari 2020
2. Onderzoeksrapport "Sporthal Maurik 2020, Vijf scenario's" 8 juli 2020
3. RI-brief 23 juli 2020
4. Beoogde locatie sporthal Lignum op het Sportpark Maurik
5. Plattegronden en doorsnede sporthal Maurik
6. Tekening loop- en fietspad Brede School - Sportpark Maurik
7. Begrotingswijziging 2020 nummer 11
8. Presentatie/verslag informatievergadering 23 september 2020 (vertrouwelijk)
9. Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam K.A. Grimm
Team Domein Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Besluitnummer
3 november 2020	D.069892	71010 Z.004887

Onderwerp Nieuw plan realisatie en exploitatie sporthal “Lignum” in Maurik

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 oktober 2020;

besluit:

In te stemmen met:

1. Het uitwerken van het plan voor de realisatie en exploitatie van sporthal “Lignum” in Maurik op het Sportpark aan de Homoetsestraat inclusief 650 m² bruto vloeroppervlak extra voor commerciële functies volgens een goedkope bouwmethode binnen het financiële kader van € 89.000 per jaar.

Krediet

2. Daarmee € 3.545.500 voor de realisatie van de sporthal in Maurik met commerciële functies beschikbaar te stellen in 2021. Een budget van € 750.000 te dekken middels de eerder toegekende verkoopopbrengst grond gymzaal Eck en Wiel en de SPUK subsidie (zie beslispunt 4). Hiermee een totaalbudget van € 4.295.500 beschikbaar te stellen.
3. Het college op te dragen het voorgestelde plan binnen de kaders van dit voorstel uit te werken en te realiseren.

Inkomsten

4. De nog te ontvangen Specifieke Uitkering (SPUK) voor alle gerealiseerde bestedingen i.v.m. activiteiten in het kader van sport voor een bedrag van € 475.000 toe te rekenen aan de investering voor de sporthal.

Kosten en dekking

5. De historische kosten voor de sporthal van € 248.500 af te boeken in 2020 en ten laste te brengen van de reserve Risico grondexploitaties
6. De voorbereidingskosten totaal € 137.250 voor projectmanagement, toezicht, adviseurs en onderzoeken ten laste te brengen van de begroting 2021: dit gedeeltelijk te dekken uit de vrijval kapitaallasten 2021 (€ 30.250) en het restant (€ 107.000) ten laste te brengen van de reserve Risico grondexploitaties
7. Kennis te nemen van het verlagen van de post onvoorzien in de projectbegroting van 10% naar 2,0%.
8. De vrijval van de kapitaallasten 2021 in te zetten voor de exploitatie van de gymzaal Eck en Wiel, vervoer bewegingsonderwijs en een gedeelte van de genoemde voorbereidingskosten bij beslispunt 6.

Bewegingsonderwijs

9. Vast te stellen dat naast de verplichting om het bewegingsonderwijs voor basisscholen te faciliteren (huidige praktijk 2 uur per week per groep) het ook beleid in de gemeente is om het bewegen in het algemeen te bevorderen en sportverenigingen een onderdak te bieden. We willen ook dat onze inwoners vitaal en gezond blijven.
10. Aan de exploitatie bij te dragen door voor het gebruik van de sporthal door de scholen op basis van 34 uur een klokuurvergoeding te betalen van € 24.500 per jaar, ten laste van het budget onderwijs en deze bijdrage structureel op te nemen in de begroting 2023.

Fietspad

11. De realisatie van het fietspad Brede School – Sportpark in Maurik uit de begroting voor de sporthal te halen en voor het fietspad een apart krediet van € 85.250 beschikbaar te stellen in 2021. De extra jaarlijkse kapitaallast bedraagt € 4.250. Deze structurele extra last nemen we op in de begroting 2022.

12. De begrotingswijziging 2020 nummer 11 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 november 2020.



De griffier,

P.P. Moors



De voorzitter,

J.A. de Boer MSc

Motie.

Motie van de fractie van de PCG/het raadslid E. Zaaijer ter zake van agendapunt 10.1 Uitwerken plan realisatie en exploitatie sporthal Lignum in Maurik.

De raad van de gemeente Buren in openbare vergadering bijeen op 3 november 2020;

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders nr. D.069892

Overwegende dat:

tijdens de raadsvergadering van 3 november 2020 een voorstel besproken wordt met betrekking tot het uitwerken van een plan tot realisatie van een sporthal Lignum in Maurik;

De Zondagsrust voor de PCG een principieel punt is;

Draagt het college van burgemeester en wethouders op:

In de aanbesteding van de exploitatie van de te realiseren sporthal Lignum te Maurik, ongeacht welke exploitant, mee te nemen dat de openingstijden van de sporthal zijn van maandag t/m zaterdag. Dat de Zondagsrust gerespecteerd wordt en de sporthal op zondag gesloten blijft.

En gaat over tot de orde van de dag.

Maurik, d.d. 3 november 2020
E. Zaaijer, raadslid voor de PCG.



Memo

Was- wordt lijst sporthal Maurik

De geel gearceerde delen zijn wijzigingen in de beslispunten van het raadsvoorstel van 3-11-2020. De overige wijzigingen zijn van toepassing op de verdere uitwerking in het raadsvoorstel zelf.

Raadsvoorstel 03-11-2020	Raadsvoorstel 04-10-2022
In de raadsinformatiebrief is gemeld dat een externe exploitant zich heeft aangediend die mogelijkheden ziet om de exploitatie van de sporthal op zich te nemen. Vanaf 27 juli 2020 is in het kader van een marktconsultatie gesproken met deze mogelijke externe exploitant. De mogelijkheden zijn verkend waarbij in de verdere uitwerking extra aandacht moet worden besteed aan: - de reservering voor het planmatig/groot onderhoud door exploitant; - de juridische constructie (huur/erfpacht); - de investering in de afbouw van het casco gedeelte (ruwbouw) van de 650 m² commerciële ruimten in het gebouw, en; - de wetgeving op het gebied van de omzetbelasting	In te stemmen met het uitgangspunt dat na uitwerking van het in het raadsvoorstel van 3 november 2020 genoemde onderzoek wordt gekozen voor het sluiten van een verhuur- en beheerovereenkomst en niet een erfpachtovereenkomst.
Uit de consultatie blijkt dat een sporthal waarbij in de projectbegroting alle op het project drukkende kosten worden opgenomen niet binnen het financiële kader van € 89.000 per jaar past. Enerzijds is er bij het uitbesteden van de exploitatie een aantal zaken waaraan extra aandacht moet worden besteed. Anderzijds is er een aantal posten in de investeringsbegroting dat op de begroting drukt. Ten aanzien van de exploitatie is als uitgangspunt genomen dat alle exploitatiekosten (inclusief de eigenaarslasten) door de exploitant moeten worden gedragen.	In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 namelijk dat het exploitatie-risico van de sporthal (verhuur deel en sportdeel), inclusief bijbehorende baten en lasten, bij de gemeente blijft en de huurder de beheertaken op zich neemt.
Door een goedkope bouwmethode en het beschikken over een eigen locatie past de investering binnen het beschikbare budget en realiseren we ons doel het bewegingsonderwijs in onze gemeente te faciliteren en verenigingen een onderdak te bieden. De locatie op het sportpark is eigendom van de gemeente, daardoor blijft de investering beperkt. In de verkenning is uitgegaan van een goedkope bouwmethode. Ook is uitgangspunt dat de kosten voor de afbouw van de 650m² extra ruimte ten laste komen van de exploitant.	In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 namelijk dat de huurder niet de volledige afbouw bekostigt. De gemeente doet binnen het investeringsbudget een investering van maximaal € 380.000 exclusief BTW voor de verhuurbare ruimte.

Het uitwerken van het plan voor de realisatie en exploitatie van sporthal “Lignum” in Maurik op het Sportpark aan de Homoetsestraat inclusief 650 m² bruto vloeroppervlak extra voor commerciële functies volgens een goedkope bouwmethode binnen het financiële kader van € 89.000 per jaar.	In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 namelijk 640m2 BVO (bruto vloeroppervlakte) op te nemen in de overeenkomst in plaats van 650 m2 BVO.
Uit de consultatie blijkt dat een sporthal waarbij in de projectbegroting alle op het project drukkende kosten worden opgenomen niet binnen het financiële kader van € 89.000 per jaar past. Enerzijds is er bij het uitbesteden van de exploitatie een aantal zaken waaraan extra aandacht moet worden besteed. Anderzijds is er een aantal posten in de investeringsbegroting dat op de begroting drukt. Ten aanzien van de exploitatie is als uitgangspunt genomen dat alle exploitatiekosten (inclusief de eigenaarslasten) door de exploitant moeten worden gedragen.	In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 namelijk het uitgangspunt dat alle exploitatiekosten inclusief de eigenaarslasten en onderhoud door de exploitant moeten worden gedragen laten vervallen. Hiervoor komt in de plaats 1) voor de te verhuren ruimte een huursom; en 2) de opbrengsten uit het gebruik van de sporthal door het onderwijs en verenigingsgebruik die deze kosten tezamen dekt.
Daarmee € 3.545.500 voor de realisatie van de sporthal in Maurik met commerciële functies beschikbaar te stellen in 2021. Een budget van € 750.000 te dekken middels de eerder toegekende verkoopopbrengst grond gymzaal Eck en Wiel en de SPUK subsidie. Hiermee een totaalbudget van € 4.295.500 beschikbaar te stellen.	In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 namelijk een verhoging van de SPUK naar 100% met als huidige raming € 630.000 waardoor het investeringsbudget toeneemt en wordt verhoogd tot € 4.450.500.
Vergoeding voor gebruik sporthal door basisscholen is gebruikelijk bij exploitatie door een derde. De gemeente sluit een overeenkomst met de exploitant om ruimte(n) te huren voor het bewegingsonderwijs van het basisonderwijs. Wanneer deze partij een subsidierelatie heeft met de gemeente dan heeft de gemeente invloed op de door de exploitant te hanteren huurprijzen. Maar wanneer het een commerciële exploitant betreft, zal deze zijn eigen huurtarieven bepalen. Uitgangspunt is dat ten aanzien van de exploitant van de sporthal in Maurik wordt uitgegaan van afspraken ter hoogte van de klokurenvergoeding.	In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november 2020 namelijk dat de gemeente als exploitant de sporthal rechtstreeks aan het onderwijs en de sportverenigingen verhuurt en hier een huur of klokurenvergoeding voor ontvangt.
Januari 2023 Oplevering sporthal en start exploitatie	In te stemmen met een aanpassing op het eerder genomen besluit uit het raadsvoorstel van 3 november namelijk de sporthal eerder in gebruik te nemen met als uitgangspunt augustus 2022.

Feitenrelaas project sporthal "Lignum" Maurik

#	datum	onderwerp
1.	03-11-2020	raadsbesluit voorbereiden en realiseren sporthal
2.	05-01-2021	start aanbesteding projectleiding
3.	21-01	gunning aanbesteding projectleiding / start projectleider
4.	26-01	Pfh melding in het college dat externe projectleider over week start
5.	09-02	Pfh melding in het college dat projectleider voortvarend is gestart
6.	16-02	Pfh blik terug in het college over de stuurgroep sporthal
7.	02-03	collegevoorstel: Beëindiging bouwteamovereenkomst sporthal Maurik.
8.	09-03	collegevoorstel afwijking aanbestedingsprocedure bouw en exploitatie
9.	09-03	Melding in het college: planning van de bouw van de sporthal, verwacht wordt voor de zomervakantie een definitieve keuze te maken voor een bouwer.
10.	11-03	raadsjournaal: aankondiging afwijking in aanbestedingsbeleid sporthal voor meer kwaliteit
11.	11-03	start architectenselectie
12.	25-03	verkennende gesprekken beoogde exploitant
13.	29-03	schriftelijke vragen (artikel 32 RvO) n.a.v. Raadsjournaal 11-03
14.	07-04	College: toesnijden van de te hanteren inkoop- en aansprakelijkheidsvoorwaarden voor de architect van Sporthal "Lignum" in Maurik
15.	12-04	aankondiging vrijwillige transparantie inzake concessieopdracht beheer en exploitatie sporthal
16.	13-04	gunningsbeslissing architect
17.	13-04	Pfh in college: Geeft aan dat leerlingen van De Brede School Maurik niet kunnen buitensporten omdat er geen veilige weg is naar het sportterrein. In het project Sporthal Maurik is de aanleg van een fietspad opgenomen. Verzocht wordt te onderzoeken of het fietspad vervroegd aangelegd kan worden. Pfh in college: deelt mede dat de architectenselectie voor het project Sporthal Maurik is afgerond
18.	21-04	start ontwerpteam
19.	28-04	eerste inzichten in complexiteit rondom btw (verruiming vrijstelling sport), afhankelijk van te hanteren exploitatiemodellen
20.	29-04	beantwoording schriftelijke vragen (artikel 32 RvO) n.a.v. Raadsjournaal 11-03
21.	26-05	start aanbesteding aannemer / installateur
22.	26-05	gebruikersbijeenkomst sportparkgebruikers, scholen en verenigingen
23.	22-06	Pfh in college: deelt mede dat deze week de aanbesteding plaatsvindt voor installaties en bouw van de sporthal. De raad wordt voor 13 juli geïnformeerd over deze aanbesteding
24.	23-06	vooroverleg Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand)
25.	24-06	gunningsbeslissing aannemer en installateur
26.	29-06	Pfh in college: meldt dat de afgelopen week de gunningen zijn gedaan voor architect en installateur van het project Sporthal. Zodra de gunningen definitief zijn vindt communicatie naar de raad plaats
27.	06-07	Pfhs in college: Terugkoppeling BenW vergadering d.d. 29 juni 2021 <i>Besluit:</i> Vastgesteld met tekstuele wijzigingen in de rondvraag van de wethouders Maier en Neven. - Wethouder Maier: bij rondvraag wordt gesproken over 'gunning architect en installateur' bij project sporthal. Dit moet zijn: 'gunning van aannemer en

		installateur'.
28.	06-07	Pfh in het college: kondigt een informatiebijeenkomst aan voor de gebruikers van de sporthal en nodigt daarbij ook de raadsleden uit. Deze bijeenkomst vindt plaats in de 2 ^e helft van september.
29.	13-07	Pfh in het college: Praat de collegeleden bij over het project Sporthal. De stuurgroep heeft gekozen voor verhuur van ruimtes in plaats van pacht. Hierdoor zal er meer opbrengst worden gegenereerd. De afbouw zal hierop aangepast moeten worden. De kosten hiervan vallen binnen het beschikbare budget. Het college staat hier in beginsel positief tegenover, een collegevoorstel volgt
30.	15-07	aanvraag omgevingsvergunning ingediend
31.	08-07	raadsjournaal: Bouwteam Sporthal Lignum Maurik compleet
32.	21-07	start bouwteam
33.	26-07	beoogd exploitant / huurder geeft aan dat het nemen van volledige verantwoordelijkheid voor exploitatie voor hem niet haalbaar is
34.	26-07	start onderzoek nadere uitwerking afbouw casco ruimte
35.	01-09	inzicht in complexiteit rondom btw (verruiming vrijstelling sport), in relatie tot te hanteren exploitatiemodellen
36.	07-09	Pfh in college: meldt dat er op 23 september een bijeenkomst plaatsvindt over de sporthal in Maurik, met de potentiële gebruikers van de sporthal. Er wordt ook een actuele stand van zaken weergegeven m.b.t. de exploitaties. Ook de raadsleden worden hiervoor uitgenodigd
37.	19-09	verlening vergunning bouw sporthal
38.	20-09	raadsjournaal: Uitnodiging bijeenkomst over sporthal Maurik
39.	20-09	start aanbesteding sporttechnische inrichting
40.	21-09	Pfh in college: Donderdag is er een informatiebijeenkomst over de sporthal. Gezien de voorbereiding zal voornamelijk de raad aanwezig zijn. Hier zal een presentatie worden gegeven over de voortgang van de sporthal. Tevens worden de afrondingsgesprekken gevoerd met de exploitant
41.	23-09	presentatie gemeenteraad
42.	26-09	schriftelijke vragen (artikel 32 RvO) n.a.v. bijeenkomst 23-09
43.	28-09	collegevergadering, voorbespreking sporthal Lignum
44.	28-09	Pfh in college: Deelt mede dat in de Openbare informatiebijeenkomst Sporthal Maurik vorige week de vraag is gesteld of er extra zonnepanelen op het dak van de sporthal kunnen worden gelegd. Deze mogelijkheid wordt onderzocht. Eventueel kan hiervoor worden samengewerkt met Eco Buren.
45.	28-09	RI-brief en beantwoording schriftelijke vragen (artikel 32 RvO) n.a.v. bijeenkomst 23-09
46.	04-10	raadsvergadering besluit sporthal Lignum
47.	05-10	collegevergadering besluit sporthal Lignum
48.	06-10	beoogde gunning aanbesteding sporttechnische inrichting
49.	18-10	beoogde startdatum bouwrijp maken
50.	XX-10	beoogde informatieavond gebruikers / informatieavond omgeving (datum n.t.b.)
51.	01-11	beoogde startdatum bouw
52.	22-07-2022	beoogde oplevering bouw
53.	23-07	beoogde start inhuizing / schoonmaak / gebruiksgereed maken
54.	22-08	beoogde ingebruikname sporthal