Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	24.0002512
Zaaknummer	Z23004121
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	14 maart 2024
Datum besluitvormende raadsvergadering	28 maart 2024
Van afdeling	Ruimte & Ondernemen
Onderwerp	Aankopen turnhal
Portefeuillehouder	wethouder H. ter Veen

Samenvatting

De aankoop van de turnhal is een strategische aankoop, het geeft ons meer regie op het sportcomplex De Weijver en zorgt voor behoud van gymnastiek en freerunnen als breedtesport voor de gemeente Opmeer. Bovendien is de koopprijs conform taxatiewaarden. Door snel te handelen is er een eerste recht van koop gesloten onder voorbehoud van instemming van de Raad. Dit voorkomt dat andere potentiële kopers de turnhal in bezit zouden krijgen waardoor we alle regie op de hal zouden verliezen.

Inleiding

Rondom het complex De Weijver spelen veel verschillende kwesties die in meer of minder mate met elkaar verbonden zijn. Van het gedeelte waar het jeugd- en jongerenwerk is gehuisvest (de MFA) zijn wij eigenaar, de sporthal laten we exploiteren en van de turnhal bezitten we alleen de grond. Begin december heeft de Stichting Sta OP aangegeven de turnhal te willen verkopen vanwege het stoppen van Topturnen West. Want met het stoppen van het topturnen viel een noemenswaardig deel van de huurinkomsten weg. De Stichting Sta Op heeft op 12 december 2023 een intentieovereenkomst

getekend met de gemeente met een eerste recht van koop. Op 14 december 2023 heeft het college ingestemd met de aankoop van de sporthal onder voorbehoud van instemming van de Raad (23.0022944).

Voorgesteld besluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 420.000,- om de turnhal van StaOP (Stichting turnaccommodatie Opmeer) te kopen.
2. In te stemmen de turnhal na aankoop, in beginsel te verhuren aan een sport BSO, tegen een tenminste kostprijs dekkend tarief en met garanties voor het gebruik door de gymnastiekvereniging(en).
3. Een krediet van € 500.000 ter beschikking te stellen ten behoeve van de verbouwing voor gezamenlijk gebruik door de sport BSO en de gymnastiekvereniging.

Argumenten

1.1 *Behoud breedtesport*

Door de aankoop van de turnhal kunnen we de turnhal behouden voor de gymnastiek en het freerunnen als breedtesport. We hebben wel sporthallen en gymzalen in Opmeer maar turnen vereist een specifieke hal en voorzieningen.

1.2 Regie

Sportcomplex De Weijver heeft een ingewikkelde structuur wat betreft het eigendom en de exploitatie Hierdoor zijn er verschillende huurders, eigenaars en een exploitant. Dit heeft in het verleden meermaals tot problemen geleid, over verantwoordelijkheden, gebruiksrechten, maar ook over gebruik en de kostenverdeling van de nuts aansluitingen.

1.3 Prijs

De bedongen prijs is overeenkomstig de taxatiewaarde die wij zelf hebben laten doen en ook gelijk aan de WOZ-waarde.

1.4 Uitbreidingsmogelijkheden

Na aankoop kunnen de mogelijkheden worden onderzocht voor uitbreiding tot gebruik voor maatschappelijke doeleinden om de exploitatiemogelijkheden te verhogen.

2.1 Behoud Breedtesport

Op grond van het coalitieakkoord en de Nota Sociaal Domein willen we zoveel mogelijk alle soorten breedtesport voor de gemeente Opmeer behouden. Door aankoop van de turnhal kunnen we zowel de huidige gymnastiekvereniging als gebruiker tegen dezelfde voorwaarde behouden. En er tegelijk een sport BSO huisvesten.

2.2 Verhuren

2.2.1 Regie

Om alle regie op het gebruik van de hal te krijgen en te behouden is het noodzakelijk de hal te kopen en daarna te verhuren. Gemeente en een eventuele eigenaar of exploitant kunnen tegenstrijdige belangen hebben. De spanning tussen winst en maatschappelijk belang maken de kans op gesteggel reëel.

2.2.2 Gebruik door verschillende disciplines

Het is mogelijk de turnhal na aankoop zodanig te verbouwen dat deze verhuurd kan worden aan zowel de huidige gebruikers (breedtesport) als een sport BSO. Dit betekent dat wij zullen moeten investeren om de hal zodanig te verbouwen dat gebruik door beiden mogelijk is. Deze kosten zijn geraamd op €500.000,- Omdat we aan de huurder, een tenminste kostprijs dekkende huur vragen, zullen we kostenneutraal uitkomen. Bij het verhuren van de hal behouden we altijd regie ongeacht wat er de komende 15 jaar met de verschillende partijen gaat gebeuren.

2.4 Wensen andere gebruikers

Ook de andere gebruikers van sportcomplex De Weijver is gevraagd of er wensen zijn met uitbreiding of verplaatsing binnen het complex. Behoudens wat kleine aanpassingen aangaande vluchtroute en branddeur, zijn die wensen er niet.

Kanttekeningen

1.1 Forse investering

De aanschaf van de turnhal betekent een flinke investering maar alles doorgerekend met reële marktconforme huurprijzen kan dit kostendekkend uit. Als we de turnhal niet aankopen weten we niet welke koper zich meldt en met welke intentie waardoor we de regie kwijt kunnen raken in een complex waar meer regie juist heel wenselijk is.

2.1 Verkoop als alternatief voor verhuur

Na aankoop hebben we de mogelijkheid de turnhal te verhuren of door te verkopen. Bij verkoop van de accommodatie hoeft de gemeente niet te investeren. Ook heeft zij geen formele bemoeienis met de invulling van de turnhal. Dat is ook meteen het grootste nadeel. De turnhal staat midden in een belangrijke gemeentelijke voorziening. Voor een doelmatige uitvoering van haar beleid wil de gemeente juist de regie kunnen voeren over het sportcomplex De Weijver. Bij doorverkoop kunnen er juridisch wel wat bepaalde garanties worden gerealiseerd, maar veel minder dan in een huurovereenkomst. We hebben dan in de toekomst veel minder mogelijkheden om te sturen, vooral in situaties die we nu niet goed kunnen voorzien.

2.2 Rechtmatigheid

Op grond van het Didam arrest mag een gemeente een object niet zomaar doorverkopen of verhuren aan één enkele koper. In het geval van een bijzondere positie, zoals verplaatsing mag dit wel met. Je kunt dan andere potentiële gegadigden uitsluiten.

2.3 Beheerlast

Als wij de hal zelf verhuren kost dit tijd en capaciteit. De positieve ervaringen met het zwembad geven aan dat er voldoende kennis en expertise aanwezig is. En door gezamenlijk beheer met andere sportfaciliteiten kan de doelmatigheid verhoogd worden. Hierdoor zal de uiteindelijke beheerlast niet of nauwelijks hoger uitvallen.

2.4 Groot onderhoud en verduurzaming

De turnhal is gebouw in 2005 en hoewel de bouwkundige staat door de taxateur als goed is aangemerkt zal er binnenkort groot onderhoud en verduurzaming nodig zijn. Dit geldt echter voor veel gemeentelijke accommodaties. Bij de verbouw zal hier al zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden en op geanticipeerd worden zodat dit als werk tegen werk wegvalt. Het groot onderhoud zal in het meerjaren onderhoudsplan worden meegenomen. Er moet eerst verbouwd worden waarbij

zaken vernieuwd en verbeterd worden. Daarom zal de post voor groot onderhoud na deze verbouwing lager zijn dan nu.

Beoogd maatschappelijk effect

Sporten en Bewegen is belangrijk voor de inwoners van Opmeer. Het beschikbaar houden van geschikte voorzieningen is daarvoor essentieel. De turnhal heeft specifieke voorzieningen, zoals een speciale valkuil die hem uitermate geschikt maakt voor gymnastiek en freerunnen.
Bovendien creëren we de mogelijkheid om er ook een andere voorziening te huisvesten wat rendement verhoogd.

Wettelijk kader

Binnensport is geen wettelijke taak, behoudens bewegingsonderwijs. In die zin is er geen direct wettelijk kader, maar komt voort uit het eigen beleid van de gemeente. Het Didam arrest is op deze besluiten niet van toepassing (zie paragraaf 2.2).
Wel is er een bestuurlijk kader:

- Toekomstvisie Opmeer, sportakkoord en GALA (Gezond Actief Leven Akkoord).
- Nota Sociaal Domein met daarin de ambitie om sport en bewegen te stimuleren voor alle leeftijdscategorieën onder de noemer: een leven lang sporten en in te zetten op 365 dagen lang sporten. Dit met als doel sport voor iedereen bereikbaar en betaalbaar houden.
- Opgavetafels vitale dorpen in een vitale gemeenschap, zorgzame gemeenschap en duurzame toekomst.

Participatie

Stichting Turnaccommodatie Opmeer (StaOp) is op de hoogte van de procedure en bekend met het feit dat instemming van de raad noodzakelijk is voor de aankoop van de turnhal en dat dit besluit pas op 28 maart aanstaande op zijn vroegst kan worden gedaan. De huidige huurders (Gymnastiekvereniging Westfriesland en sport BSO) zijn ook op de hoogte en zijn inmiddels ook al met elkaar in gesprek hoe zij willen gaan samenwerken in de hal.

Communicatie

Als de koop definitief is, zal dit in, overleg met de afdeling communicatie, aan de pers worden medegedeeld. Er zal een persbericht opgesteld worden en alle gebruikers van sportcomplex De Weijver zullen per brief op de hoogte worden gebracht.

Financiën

Uitgangspunt is dat de verhuur tegen een tenminste kostendekkend tarief gebeurt. Dit betekent dat het voor de gemeente budgetneutraal is bij een afschrijvingstermijn van 30 jaar.
De investering voor de koop bedraagt € 420.000 inclusief kosten koper en andere bijkomende kosten. De jaarlast voor de gemeente bedraagt dan € 37.500. Voorts derft de gemeente de huidige

erfpachtcanon van € 2.900 en indirect de huidige huuropbrengsten uit de sporthal. Het saldo wordt gedekt uit de huurinkomsten.
De kosten van de verbouwing worden geraamd op € 500.000. Als de gemeente deze investering doet, dan zal deze verdisconteerd worden in de huurprijs. De verwachting is dat deze investering leidt tot een stijging van de waarde van het vastgoed.
De afschrijvingslasten en exploitatiekosten zullen in de voorjaarsnota en begroting 2025 worden opgenomen.

Overzicht opbouw kosten
Op basis van een ruwe raming van de verbouwingskosten wordt voor de verhuur van een kinderopvanglocatie een investering gevergd van ongeveer 920.000. Deze is als volgt opgebouwd.

Investeringslast turnhal inclusief verbouw (eenmalig)

Aankoop	390.000
Kosten koper	10.000
Bijkomende kosten	20.000
Verbouwkosten	500.000
Stelpost verduurzaming	pm
Totaal	**920.000**

Is € 30.666,67 per jaar met afschrijvingstermijn 30 jaar (resterende technische levensduur)

Dit leidt dan tot de volgende structurele veranderingen in de gemeentebegroting

Nieuwe begrotingsposten inclusief verbouw (structureel)

Groot onderhoud (stelpost)	15.000
Belastingen	3.500
Verzekeringen	5.000
Derving erfpacht	2.900
afschrijvingslasten	30.666,67
Stelpost verduurzaming	pm
Totaal	**57.066,67**

Bovenstaand overzicht is een grove schatting.
Er is een flinke verbouwing nodig om de turnhal te gebruiken voor zowel sport als sport BSO. Bij deze verbouwing zal waar mogelijk het achterstallig onderhoud en de verduurzamingsmogelijkheden meteen worden meegenomen. Hierdoor zullen de stelposten groot onderhoud en verduurzaming lager uitvallen. Ook zal dit de energiekosten gunstig beïnvloeden.
Uitgangspunt blijft echter dat de nieuwe posten tenminste gedekt zullen worden uit de huurpenningen, zodat de verhuur voor de gemeente kostenneutraal is.

Raadsvoorstel

Uitvoering

n.v.t.

Bijlagen

Geen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op de financiële verordening Opmeer 2023;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 feb. 2024,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 14 mrt. 2024;

besluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 420.000,- om de turnhal van StaOP (Stichting turnaccommodatie Opmeer) te kopen.
2. In te stemmen de turnhal na aankoop, in beginsel te verhuren aan een sport BSO, tegen een tenminste kostprijs dekkend tarief en met garanties voor het gebruik door de gymnastiekvereniging(en).
3. Een krediet van € 500.000 ter beschikking te stellen ten behoeve van de verbouwing voor gezamenlijk gebruik door de sport BSO en de gymnastiekvereniging.

Besloten in de raadsvergadering van 28 maart 2024.

{{esl: Signer1:Capture:size(200,50)}} *{{esl: Signer2:Capture:size(200,50)}}*

G.J. van den Hengel
voorzitter

L. Gijben
griffier