Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Scenario onderzoek sporthal Hoogerheyne
Zaaknummer	10349-2024
B&W vergadering	6 februari 2024
Agendacommissie	12 februari 2024
Raadsvergadering	6 maart 2024
Portefeuillehouder	Mevr. G.H. (Gerria) Toeter
Behandelend ambtenaar	Nienke Spiegelenberg
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):
(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	6 maart 2024
Zaaknummer	10349-2024
Onderwerp	Scenario onderzoek sporthal Hoogerheyne
Portefeuillehouder	Mevr. G.H. (Gerria) Toeter
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg

Samenvatting

Sporthal Hoogerheyne gelegen aan de Brinkweg 50 te Heino is gebouwd in 1976. In 1996 is het complex uitgebreid met een spelzaal. In 2017 is er een convenant door de gemeente Raalte met de grote gebruikers (verenigingen) en SSH getekend waarbij in 2018 Stichting Sportbelangen Heino (SSH) eigenaar en exploitant van de sporthal is geworden. In het convenant is afgesproken dat er binnen drie jaar na overdracht door SSH een onderzoek moet worden gestart naar de toekomst van de sporthal. In 2021 is door SSH een QuickScan m.b.t. de visie van de zaalsportclubs en onderwijs t.a.v. Hoogerheyne uitgevoerd. Aanvullend daarop heeft de gemeente een inspectie laten uitvoeren om de staat van de sporthal beter in beeld te krijgen. Op verzoek van de gemeente en SSH is door de Hospitality Group (in samenwerking met Dion Vastgoedsupport) in 2022 een breed scenario onderzoek naar de toekomst van de sporthal uitgevoerd. Er zijn verschillende opties onderzocht. Zo is gekeken naar instandhouding van de sporthal, instandhouding en verduurzaming, grootschalig renoveren & verduurzamen en sloop & nieuwbouw. Het onderzoeksrapport is in juli 2023 ter kennisgeving met het college en de gemeenteraad gedeeld. De afgelopen maanden is overleg gevoerd met betrokken partijen. Op basis van deze gesprekken stellen we voor te kiezen voor het scenario "instandhouding en verduurzaming van de sporthal" (scenario 1b) waarbij de gemeente het beheer van de sporthal niet zal overnemen.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het onderzoek van de Hospitality Group/Dion Vastgoedsupport
2. In te stemmen met de conclusies uit het onderzoek en bijbehorende raadsvoorstel vast te stellen waarbij de gemeente in tegenstelling tot de aanbevelingen in het rapport ervoor kiest het beheer van de sporthal niet over te nemen.
3. Overeenkomstig de garantiebepaling uit het convenant een eenmalige bijdrage beschikbaar te stellen van maximaal € 2.049.000. Dekking voor deze bijdrage wordt gevonden in de algemene bestemmingsreserve.
4. Het college te verzoeken om de geformuleerde afspraken op basis van beslispunten 2 en 3 concreet te maken door deze in de vorm van een subsidiebijdrage aan Stichting Sportbelangen Heino te verstrekken.

Inleiding

In november 2017 is er een convenant door de gemeente Raalte met de grote gebruikers (verenigingen) en Stichting Sportbelangen Heino (SSH) getekend. De SSH is beheerder en exploitant van de sporthal. In dit convenant zijn SSH en gemeente onder andere overeengekomen dat:

- De SSH met ingang van 1-1-2018 het eigendom, het beheer en de exploitatie van de gebouwen/opstallen van de sporthal en spelzaal Hoogerheyne overneemt, waarbij de ondergrond in eigendom van de gemeente blijft;
- De gemeente jaarlijks een bijdrage levert in de exploitatie van SSH. Dit is een bedrag van € 35.000,- in het eerste jaar en loopt jaarlijks af met € 1.000,-.
- SSH waarborgt dat de basisscholen tenminste voor het genormeerde aantal klokuren voor het bewegingsonderwijs gebruik kunnen maken van de sport- en spelzaal Hoogerheyne.

Het convenant bevat de verplichting voor SSH om binnen 3 jaar na overdracht een onderzoek naar de toekomst van de sporthal uit te voeren en dit onderzoek uiterlijk 5 jaar na overdracht op te leveren. Bovendien is er een garantiebepaling opgenomen waarin de Gemeente een bedrag toezegt voor de toekomstige vervangende nieuwbouw of renovatie van de sporthal.

SSH voerde in 2021 een QuickScan uit voor de visie van zaalsportclubs en onderwijs op Hoogerheyne. De huidige hal werd zoals blijkt uit dat onderzoek als krap ervaren. Er was geen urgente behoefte aan verandering.
Naast deze QuickScan is door DION Vastgoedsupport een technische inspectie naar de sporthal uitgevoerd. De algehele technische staat is redelijk tot goed, behalve het dak dat op korte termijn vervangen moet worden.

Scenario onderzoek Hospitality Group in samenwerking met Dion Vastgoedsupport.
In 2022 heeft het college op basis van de door SSH aangeleverde QuickScan en het onderzoek van DION Vastgoedsupport aangegeven behoefte te hebben aan een breder en gedegen scenario onderzoek naar de toekomst van de sporthal. Op verzoek van de gemeente en SSH heeft de Hospitality Group, in samenwerking met Dion Vastgoedsupport een dergelijk breed scenario-onderzoek uitgevoerd. In het scenario-onderzoek wordt aangegeven dat Sporthal Hoogerheyne een maatschappelijke functie heeft en een sporthal is die goed wordt onderhouden en een goede bezetting, voornamelijk in de ochtend en avond, kent. Er zijn verschillende opties onderzocht. Zo is gekeken naar instandhouding van de sporthal, verduurzaming, grootschalig renoveren en sloop & nieuwbouw. Uit het onderzoek blijkt dat het scenario 1B 'instandhouding en verduurzaming' het meest realistisch is. In dit scenario wordt het planmatige onderhoud uitgebreid met duurzaamheidsmaatregelen, waaronder het verbeteren van het energielabel tot A+. Maatregelen bestaan uit bouwkundige of installatietechnische verbeteringen. Deze maatregelen hebben volgens het onderzoek een terugverdientijd van 15 jaar. De gemeente zal in tegenstelling tot de aanbevelingen in het rapport ervoor kiezen om het beheer van de sporthal niet over te nemen.

Beoogd effect

Sporthal Hoogerheyne gedurende 15 jaar functioneel en representatief in stand te houden waarbij het planmatige onderhoud uitgebreid wordt met duurzaamheidsmaatregelen.

Argumenten

2.1 Uit het onderzoek blijkt dat het scenario 1B 'instandhouding en verduurzaming' een erg interessante optie is

Het scenario-onderzoek laat zien dat scenario 1B een positief effect heeft op de duurzaamheid en daarmee ook op de energielasten. Mede op basis van de technische beoordeling en de maatschappelijke waarde kan de sporthal met deze variant nog 15 jaar, op een duurzame wijze, de toekomst in. Hierbij kan volgens het onderzoek het huidige aanbod gecontinueerd worden en ook uitgebreid worden, net als de brede maatschappelijke functie. In 'voorkeursscenario 1B: instandhouding en verduurzaming' wordt het planmatige onderhoud uitgebreid met duurzaamheidsmaatregelen, waaronder het verbeteren van het energielabel tot A+. Deze maatregelen hebben een terugverdientijd binnen de exploitatieperiode van 15 jaar.

2.2 Er is draagvlak voor het voorkeursscenario

Het vast te stellen voorkeursscenario heeft draagvlak bij de convenantleden, binnensportverenigingen en de basisscholen. Tijdens het onderzoek is veelvuldig overleg geweest en input opgehaald bij het bestuur van SSH, de huidige gebruikers (o.a. verenigingen en onderwijs) de klankbordgroep (convenantleden) en externe partners (o.a. Plaatselijk Belangen Heino en Laag Zuthem, fysiotherapeuten en Sportbedrijf Raalte). Door de overleggen die hebben plaatsgevonden weten verenigingen elkaar zelfs beter te vinden.

3.1 Overeenkomstig de garantiebepaling uit het convenant een eenmalig bijdrage in de vorm van een krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 2.049.000. Dekking voor deze bijdrage wordt gevonden in de algemene bestemmingsreserve.

In het huidige convenant staat dat de gemeente bij goedkeuring van het keuzebesluit van SSH een bedrag ter beschikking stelt voor de toekomstige vervangende nieuwbouw van een sporthal dan wel voor de renovatie van de bestaande sporthal. Als referentie voor de hoogte van de bijdrage wordt in het convenant vermeld de bijdrage die in 2014 door de gemeente beschikbaar is gesteld voor de bouw van de spelzaal van basisschool Kwintijn in Raalte, te weten € 1,7 mln. Door op dat referentiebedrag de inflatiecorrectie toe te passen ontstaat een 'berekend' bedrag van € 2.049.000. Gelet op de bepaling in het convenant wordt een eenmalige een bijdrage beschikbaar gesteld van maximaal € 2.049.000. Dit bedrag wordt als verplicht nieuw beleid opgenomen in de begroting 2025.

4.1 Nieuwe afspraken met SSH worden in de vorm van een subsidie vastgelegd.

Met oplevering van dit onderzoek loopt het convenant af. Gemeente en SSH willen over en weer afspraken maken over het vervolg. Het gaat daarbij onder meer over het deels voortzetten van de afspraken uit het huidige convenant zoals het gebruik van de sporthal voor het bewegingsonderwijs, de (aflopende) exploitatiebijdrage en het beheer van de sporthal. Gebruikelijk is het om financiële afspraken vast te leggen in de vorm van een subsidie.

Participatie

Het voorliggende voorstel heeft draagvlak bij de convenantleden, binnensportverenigingen en de basisscholen. Tijdens het onderzoek is veelvuldig overleg geweest en input opgehaald bij het bestuur van SSH, de huidige gebruikers (o.a. verenigingen en onderwijs) de klankbordgroep (convenantleden) en externe partners (o.a. Plaatselijk Belangen Heino en Laag Zuthem, fysiotherapeuten en Sportbedrijf Raalte).

Duurzaamheid

Met dit besluit kan de sporthal Hoogerheyne nog zeker 15 jaar in stand gehouden worden en verduurzaamd. Hierbij wordt planmatig onderhoud uitgebreid met duurzaamheidsmaatregelen, waaronder het verbeteren van het energielabel tot A+.

Kanttekeningen

1. *Wat te doen na 15 jaar.*

Het huidige besluit voorziet in instandhouding voor een periode van ongeveer 15 jaar. Het is dus raadzaam om ruim voor afloop van die periode een onderzoek te starten naar de toekomst van de binnensport accommodatie(s) in Heino.

Financiën en fiscale aspecten

Het voorkeursscenario 1B "Instandhouding en verduurzaming" brengt een berekende investering met zich mee van €2.007.000. Op basis van het convenant dat in 2017 is ondertekend dient de gemeente het bedrag ter beschikking te stellen voor toekomstige vervangende nieuwbouw van een sporthal dan wel voor renovatie van de bestaande sporthal". Hierbij is in het convenant een referentiebedrag aangehouden van € 1,7mln. dat indertijd gold voor de spelzaal van de basisschool Kwintijn.

Door op dat referentiebedrag de inflatiecorrectie toe te passen die door de gemeente is aangehouden in de (technische) begrotingsrichtlijnen van 2018 tot en met 2024 ontstaat een 'berekend' bedrag van € 2.049.000.

Overeenkomstig de garantiebepaling uit het convenant wordt een eenmalige bijdrage beschikbaar gesteld van maximaal € 2.049.000. Dekking voor deze bijdrage wordt gevonden in de algemene bestemmingsreserve.

Uit het rapport van Hospitality Group/Dion Vastgoedsupport blijkt dat het scenario 1B 'instandhouding en verduurzaming' uitvoerbaar is met deze bijdrage. Met SSH is afgestemd dat naast bovenstaande eenmalige bijdrage de exploitatiebijdrage, zoals opgenomen in het convenant van 2017, gecontinueerd wordt zonder wijzigingen. Deze exploitatiebijdrage bedraagt in 2024 nog € 28.000 en loopt jaarlijks af met € 1.000.

Vervolg

Na vaststellen van dit voorstel worden afspraken omtrent gebruik en financiering vastgelegd in een gebruikersovereenkomst

Communicatie

Bijlagen

Convenant van 2017
Scenario onderzoek Hospitality Group & DION

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer: 10349-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 maart 2024

Besluit:

1. Kennis te nemen van het onderzoek van de Hospitality Group/Dion Vastgoedsupport.
2. In te stemmen met de conclusies uit het onderzoek en bijbehorende raadsvoorstel vast te stellen waarbij de gemeente in tegenstelling tot de aanbevelingen in het rapport ervoor kiest het beheer van de sporthal niet over te nemen.
3. Overeenkomstig de garantiebepaling uit het convenant een eenmalige bijdrage beschikbaar te stellen van maximaal € 2.049.000. Dekking voor deze bijdrage wordt gevonden in de algemene bestemmingsreserve.
4. Het college te verzoeken om de geformuleerde afspraken op basis van beslispunten 2 en 3 concreet te maken door deze in de vorm van een subsidiebijdrage aan Stichting Sportbelangen Heino te verstrekken

Aldus besloten in de vergadering van 6 maart 2024

de griffier	de voorzitter
Karin Zomer	Arco Hofland