gemeente Nieuwkoop ROG Projecten, Grondzaken en Vastgoed

Gemeenteraad door tussenkomst van de Griffie

datum	28 januari 2025
uw brief/kenmerk	
zaaknummer	464990
behandeld door	Peter van Dijk
betreft	Visie op toekomst en verduurzaming sporthal De Vlijt
bijlage(n)	1

Beste raadsleden,

De afgelopen jaren zien wij de bezetting van sporthal De Vlijt in Zevenhoven snel teruglopen. De beheerder geeft aan dat ook de toeloop naar de horecavoorziening nog maar beperkt is. Dit vraagt op termijn om een strategische beslissing over de toekomst van De Vlijt. Tegelijkertijd werken wij aan een verduurzamingsstrategie (en -routekaart) voor ons gemeentelijk vastgoed. Hierbij hebben we sporthal De Vlijt eerder aangeduid als één van de prioritaire projecten, waardoor een beslissing over de toekomst van De Vlijt versneld aan de orde komt.

Om die reden willen wij de dillema's die bij dit proces naar voren komen met u delen en de consequenties die wij daar met elkaar aan verbinden met u bespreken. Als aftrap van deze discussie willen wij u doormiddel van deze brief informeren over de bezetting en stand van zaken van De Vlijt. Daarnaast schetsen we de stand van zaken met betrekking tot eventuele verduurzaming van deze accommodatie. We eindigen de brief met de vervolgstappen en suggesties voor raadsbehandeling.

Toekomstvisie Sporthal De Vlijt
Als college denken we bij onze verduurzamingsplannen nadrukkelijk na over onze toekomstvisie voor het betreffende pand. Een beslissing over de verduurzaming van een gemeentelijk vastgoedobject, betekent een beslissing over de functie van het pand voor tenminste de komende minimaal 15 tot 20 jaar. Als we kijken naar De Vlijt zien we een beperkt gebruik voor binnensport en weinig animo voor evenementen. De bezetting tijdens gebruiksuren is zeer laag en werd de afgelopen jaren steeds lager. Gesprekken met de beheerder van De Vlijt bevestigen dit beeld en geven geen indicatie voor een snelle verbetering van deze situatie. De beheerder heeft daarnaast aangegeven, vanwege de tegenvallende belangstelling voor het laatste evenement eind november, geen grootschalige feesten meer te zullen organiseren in de zaal van De Vlijt.

Financiën
De inkomsten en bezetting van De Vlijt zijn de afgelopen jaren dus sterk teruggelopen. In de bijlage bij deze brief vindt u hierop een uitgebreidere toelichting en cijfers. In 2018 en 2019 waren de inkomsten uit verhuur (exclusief gebruik door de school) nog zo'n € 25.000. In de 'Covid-19'-jaren waren de opbrengsten door de geldende beperkingen uiteraard fors lager. Maar ook in het eerste (volledige) beperkingen vrije jaar 2023 zijn de inkomsten niet hersteld

(€ 8.600). Naast basisschool de Diamant maken nog slechts twee Nieuwkoopse sportverenigingen wekelijks gebruik van de Vlijt; Sportvereniging Kwiek (1 uur per week) en Badminton Vereniging Nieuwveen (2 uur per week). De badmintonvereniging zal later terugverhuizen naar de nieuwe Ringkant.

De financiële lasten van de Sporthal zijn over de jaren vrij stabiel, met uitzondering van de energiekosten (in 2021 nog zo'n € 15.000 en in 2023 € 53.000). Jaarlijks bedragen de lasten op begrotingsbasis zo'n € 200.000 (werkelijk € 211.000 in 2023). Dit is exclusief de inzet van gebouwenbeheer en andere interne uren. Na aftrek van de totale baten voor de sporthal (inclusief inkomsten bewegingsonderwijs en huur van de horecagelegenheid zo'n € 36.000 in 2023) bedragen de jaarlijkse lasten voor De Vlijt hiermee zo'n € 175.000.

Verduurzaming De Vlijt
Om een inschatting te kunnen maken van de kosten voor verduurzaming van De Vlijt, hebben we een verduurzamingsadvies laten opstellen. Op basis van dat verduurzamingsadvies en het uitgangspunt te gaan voor energie neutrale gebouwen (vanuit het duurzaamheidsprogramma), zijn twee verduurzamingsscenario's mogelijk. Een volledige verduurzaming kost volgens de eerste raming € 1,4 miljoen (inclusief gemeentelijke uren en onvoorzien en prijspeil januari 2024). Een economisch meest rendabele verduurzaming kost € 960.000. In beide scenario's wordt het gebouw energiepositief (levert meer energie dan het verbruikt), wordt gasloos en krijgt een energielabel A++++. De theoretische terugverdientijd van het eerste scenario is volgens het onderzoekbureau 18 jaar, van het tweede scenario 13 jaar. Deze terugverdientijden zijn echter zonder rekening te houden met ambtelijke uren en de post onvoorzien, maar ook zonder rekening te houden met een mogelijke (Rijks)subsidie.

Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed
We hebben voor de verduurzaming van De Vlijt een subsidieaanvraag gedaan voor een Rijksbijdrage op basis van de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Onder deze subsidieregeling kan een subsidie worden ontvangen voor maximaal 30 procent van de verduurzamingskosten. De subsidie is toegekend in februari 2024. Wanneer wij De Vlijt maximaal verduurzamen ontvangen wij hiervoor een subsidie van maximaal € 392.000. Bij keuze voor de economisch meer rendabele verduurzaming zouden wij dan zo'n € 300.000 subsidie kunnen ontvangen.

Om de subsidie te kunnen ontvangen moet de verduurzaming binnen 24 maanden (februari 2026) na toekenning worden uitgevoerd. Blijkt deze termijn niet haalbaar dan kunnen wij verzoeken tot verlenging van deze termijn met nog 12 maanden (februari 2027).

Dilemma en scenario's
We zien al een aantal jaren een dalend gebruik van de sporthal en een steeds verslechterende verhouding van (financiële en maatschappelijke) lasten en baten. In feite zouden de kernen Zevenhoven en Noordeinde (en de meeste gebruikers) met een kleinere gymzaal (zoals bijvoorbeeld bij de basisscholen in Langeraar en Woerdense Verlaat gebouwd wordt) toekunnen. Slechts enkele gebruikers (vooral zaalvoetbal en handbal) zouden hierbij moeten uitwijken naar een andere locatie (bijvoorbeeld de sporthal van De Steupel of De Vaart). Dit leidt voor ons college tot het dilemma: sporthal De Vlijt verduurzamen of eerste een discussie voeren over de toekomst van deze sporthal?

Als college zien wij hierbij vier mogelijke scenario's voor ons:
1. We besluiten alsnog tot verduurzaming van De Vlijt en zetten deze verduurzaming op korte termijn in gang. De Vlijt kan dan in ieder geval weer 15-20 jaar mee.
2. We besluiten op korte termijn tot herontwikkeling en nieuwbouw van een gymzaal over een aantal jaren.

3. We nemen een aantal maanden de tijd voor een discussie over de toekomst van De Vlijt (alsnog verduurzamen of over een aantal jaren herontwikkeling en nieuwbouw van een gymzaal in Zevenhoven).
4. We nemen wat langer de tijd voor een discussie over de toekomst van De Vlijt en accepteren daarmee dat we de toegekende DUMAVA subsidie dan niet kunnen benutten.

Ondanks dat besluitvorming de komende tijd aan de orde komt, zal van eventuele herontwikkeling van De Vlijt pas over een aantal jaar sprake zijn. Belangrijkste argument hiervoor is dat De Vlijt als tijdelijke locatie voor de school en verenigingen uit Nieuwveen gebruikt zal worden bij nieuwbouw van De Ringkant.

Relatie met aankoop ‘t Trefpunt
Het college heeft 14 januari besloten om de raad voor te stellen ‘t Trefpunt in Zevenhoven aan te kopen. Argumentatie hiervoor is te vinden in het desbetreffende raadsvoorstel. ‘t Trefpunt en De Vlijt hebben beide een belangrijke maatschappelijke functie in Zevenhoven en Noordeinde. Als de raad daadwerkelijk besluit om ’t Trefpunt aan te kopen, zullen we de toekomst van beide locaties uiteraard in samenhang met elkaar bekijken. Dit kan ook weer kansen bieden voor de toekomst van de kern Zevenhoven.

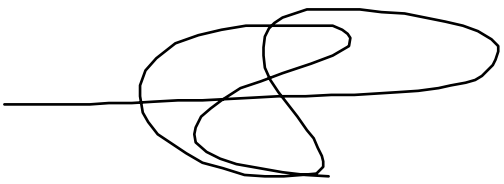
Concluderend
Het college is op basis van het voorgaande van mening dat een discussie over de toekomst van de sporthal gerechtvaardigd en nodig is. Verduurzaming van De Vlijt vraagt een grote investering. Bij het huidige gebruik en de jaarlijkse lasten vinden wij dat sowieso niet voor de hand liggend. Een herstel van de bezetting lijkt daarbij niet reëel. Tegelijkertijd beseffen we natuurlijk dat de sporthal een belangrijke functie heeft voor de kernen Zevenhoven en Noordeinde. Het college vindt het daarom niet verstandig om over één nacht ijs te gaan bij een eventueel toekomstig besluit over sluiting en herontwikkeling van De Vlijt. Een sportvoorziening (waarschijnlijk een kleinere) in Zevenhoven is voor het onderwijs sowieso nodig. Dit alles vraagt om een belangenafweging en het in beeld brengen van mogelijke alternatieve oplossingen voor de toekomst. Het college stelt daarom voor te kiezen voor scenario 4, en de discussie over de toekomst van De Vlijt op te starten, waarbij we het dorp betrekken.

Wij stellen de raad voor deze brief oriënterend en meningsvormend in een raadscyclus te bespreken. In deze discussie zouden we nadrukkelijk de huidige bezetting, kosten en het toekomstperspectief van een grote sporthal op deze locatie willen betrekken. Maar ook de functie die de sporthal heeft als voorziening voor het dorp.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop





Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris