Beantwoording technische vragen NZLokaal inzake De Schelft

Naar aanleiding van de besloten commissie Welzijn over De Schelft van gisteravond, heb ik namens onze fractie de volgende technische vragen. Voor onze afweging ten aanzien van dit onderwerp in ons fractieoverleg van maandagavond, ontvangen we de antwoorden zo mogelijk uiterlijk maandagmiddag.

1. Voor de mogelijke vestiging van een gezondheids-/fitnesscentrum is het college uitgegaan van de overdracht van grond aan een derde partij, die dit centrum hierop zal stichten.
2. A. Hoe ziet de financiële doorrekening van baten en lasten voor de gemeente eruit als de gemeente de grond niet overdraagt maar verhuurt of verpacht?

   Op deze korte termijn kunnen wij u geen cijfermatig overzicht verstrekken. Wel kunnen we algemeen aangeven wat de consequentie van een bepaalde keuze is.

   De gemeente zal op de korte termijn te maken krijgen met minder inkomsten (geen opbrengst grond). Op de lange termijn zijn er meer inkomsten voorzien, mits de grond verpacht/verhuurt blijft. De grond blijft ook in bezit van de gemeente en houdt daarbij een bepaalde waarde.

3. B. Hoe ziet de financiële doorrekening van baten en lasten voor de gemeente eruit als de gemeente dit centrum zelf sticht en verhuurt aan de/een exploitant(en)?

   De gemeente zal extra investeringen zelf moeten bekostigen. Het gebouw wordt immers groter. In de vorm van huur worden deze investeringen vervolgens terugverdiend. Het risico ligt bij de gemeente als de huurder er mee stopt en de gemeente zal dan moeten kijken of er een nieuwe huurder gevonden kan worden.

4. C. In het geval dat de gemeente het centrum zelf sticht, in hoeverre kan de waarde van dit centrum dan worden meegerekend als stille reserve voor het weerstandsvermogen? En van de gehele nieuwe Schelft?

   Een stille reserve betreft gebouwen die een overwaarde hebben ten opzichte van de waarde op de balans. Als de gemeente dit centrum zelf sticht, dan zullen de stichtingskosten in de balans opgenomen moeten worden. Als we het centrum dan zouden verkopen, dan zou de verkoopprijs wegvallen tegenover de waarde op de balans. In ons weerstandsvermogen wordt geen rekening gehouden met stille reserves. Dat is ook als zodanig beschreven in de paragraaf weerstandsvermogen.

5. D. Graag ontvangen we de drie scenario's (van het college, onder A en onder B) in één overzicht.

Omdat wij geen cijfermatigheden verstrekken, kan dit overzicht verkoop grond, pacht en huur niet worden verstrekt. Als uw raad eerst een richtinggevend besluit neemt dan kunnen dergelijke afwegingen in een later stadium gemaakt worden. Betreft een uitwerking binnen een variant

2. Is de partij met wie de gemeente in gesprek is voor een gezondheids-/fitnesscentrum ook een kandidaat om de gehele Schelft te gaan exploiteren, dan wel zijn er andere partijen op de markt die hiervoor in aanmerking komen?

   Nee dat is niet het geval. Er zijn andere partijen zoals Sportbedrijf Noordwijk, Sportfondsen en Optisport die dergelijke centra kunnen exploiteren.

3. Er heeft zich een partij gemeld die ruimte wil huren voor e-gaming. In hoeverre is er ruimte beschikbaar hiervoor, en wat zijn de baten hiervan?

   Dit moet nader worden uitgezocht. Van belang is dat de raad eerst een richting kiest, vervolgens zal nagegaan worden hoe de exploitatie kan worden verfijnd/verbeterd.

4. In het verleden werden (vergader)ruimtes in De Schelft gebruikt door verenigingen, niet zijnde sport- of cultuurverenigingen, bijvoorbeeld de EHBO-vereniging (les- en oefenruimte). Daarnaast hadden de ODI en de Kaninefaaten eigen oefenruimtes. Is er in de nieuwe Schelft ook rekening gehouden met vergader-, les- en oefenruimtes voor algemeen gebruik (door vaste huurders en/of voor incidentele verhuur) en/of voor gebruik door specifieke verenigingen (zoals ODI en Kaninefaaten)? En zo ja, om wat voor ruimtes gaat het dan en wat zijn de oppervlaktes?

   De hal zelf kent een oppervlakte van 1700 m2 (50 bij 34). Binnen het aantal m2 voor de sporthal zijn ook ruimten bedacht voor opslag etc. Hiervoor resteert 933 m2. Hoe deze ruimte verder wordt ingedeeld zal onderdeel zijn van de verdere uitwerking.

   Wat wordt de oppervlakte van de horecavoorziening en in hoeverre kan deze ruimte worden gebruikt door huurders?

   553 m2 (zie ruimtestaat)

Ruimtestaat gebouw (m2 bvo)

	MFC zonder zwembad	MFC met basis zwembad
Entree	245	245
Horeca	553	553
Personeel	176	176
Sporthal	2.633	2.633
Kleedruimten sporthal	549	549
Technische ruimten sporthal	340	340
Zwemzaal	-	968
Kleedruimten zwembad	-	336
Technische ruimten zwembad	-	498
Totaal bvo	**4.496 m2**	**6.298 m2**

Ruimtestaat terrein (m2)

	MFC zonder zwembad	MFC met basis zwembad
Parkeerplaatsen	2.075	2.967
Verhardingen	2.156	3.178
Onverhard	846	1.567
Totaal	**5.077 m2**	**7.712**

6. Verlaging van de huurtarieven voor de verenigingen zal leiden tot lagere lasten voor deze verenigingen, en daardoor aanleiding geven voor verlaging van de gemeentelijke subsidies voor deze verenigingen. Daarmee is het verlagen van de huurtarieven een broekzak-vestzakprincipe voor de gemeente. Wat is de (ingeschatte) omvang van besparing op de subsidies voor de verenigingen van de nieuwe Schelft?

   Dat is niet te zeggen aangezien met een nieuwe exploitant ook nieuwe exploitatiebijdragen moeten worden afgesproken. Door lagere tariefstelling voor de verenigingen zou de exploitatie bijdrage van de gemeente wel eens omhoog kunnen gaan. Er is dus niet aan te geven dat de lagere tariefstelling voor de gemeente ook een besparing oplevert.

7. Over de kosten voor onderhoud: in het nul-scenario zijn als jaarlijkse kosten voor onderhoud en voor de gemeente ca. 350k (dotatie onderhoudsvoorziening) opgenomen (naast 180k voor de exploitant). In andere stukken van de adviseur is gerekend met 125k dotatie onderhoudsvoorziening voor de gemeente. De afgelopen jaren is er zeer beperkt onderhoud uitgevoerd ivm de herbouw/renovatie in 2023. Bij een doorlopende dotatie in de onderhoudsvoorziening van ca. 350k per jaar, zou je een veel hogere stand van de reserve onderhoudsvoorziening verwachten dan de huidige (480k). Wij ontvangen graag een overzicht van de stortingen en onttrekkingen van de reserve onderhoudsvoorziening van de afgelopen 10 jaar (2011-2020). Met bij de onttrekkingen een korte toelichting hierop.

De dotatie voorziening van € 352.000,- is berekend vanaf 2024/2025.

De wijze waarop in het nulscenario tot een dotatie van de onderhoudsvoorziening van € 352.000 is gekomen, is als volgt omschreven in paragraaf 3.1.1. van de rapportage “Marktverkenning toekomst De Schelft Noordwijkerhout”, Exploitatieprognoses, 2021-04-29_NWH_JSC. Deze rapportage maakt als vertrouwelijke bijlage 8. deel uit van “Marktverkenning en haalbaarheidsonderzoek gemeente Noordwijk”, 12 mei 2021, versie 3.3, RK-20/2611/rk, Olco.

3.1.1 Instandhouding

Het nulscenario gaat uitsluitend uit van een lange termijn instandhouding zonder grote belemmeringen in de bedrijfsvoering. De onderhoudskosten zullen daarin sterk toenemen zonder dat er wordt geïnvesteerd in duurzaamheid of voorzieningenniveau. Dit maakt dat het nulscenario op lange termijn niet houdbaar is en op enig moment moet eindigen danwel worden opgevolgd door renovatie of nieuwbouw. Het nulscenario is dan ook vooral bedoeld om het exploitatieverloop inzichtelijk te maken tot het moment van sluiten, renoveren of nieuwbouwen. Ook fungeert het als toetsingskader voor het renovatiescenario en de nieuwbouwscenario’s.

Voor de instandhoudingskosten wordt indicatief uitgegaan van de volgende gemiddelden.

MJOP incl. indexering	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huurdersonderhoud (HO)	92	172	174	176	177	179
Verhuurdersonderhoud (VO) incl. akw	30	35	36	345	349	352
Dotatie voorziening verhuurdersonderhoud	124	125	126	128	349	352
Stand voorziening verhuurdersonderhoud	480	569	661	444	444	444

Tabel 5. Indicatie instandhoudingskosten nulscenario

De basis hiervoor vormt de omschrijving van het onderhoud in paragraaf 2.1.3 van dezelfde rapportage.

2.1.3 Onderhoud

Het huurders- en verhuurdersonderhoud wordt door Optisport vanaf hun exploitatiestart uitgevoerd en tweemaal per jaar door de gemeente gecontroleerd. Het meest recente meerjaren onderhoudsplan (MJOP) dateert van 2017, toen is besloten dat De Schelft alleen in stand gehouden moest worden. Dit MJOP is als volgt samengevat.

MJOP	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huurdersonderhoud (HO)	159	162	194	154	163	162
Verhuurdersonderhoud (VO)	73	39	30	24	19	19
Onttrekking VO Optisport incl akw	26	68				

Tabel 1. MJOP De Schelft, Bron: BBA 16-10-2017 en gemeente Noordwijk

Bij het opstellen van het nulscenario is geen rekening gehouden met de brand die op 14 november 2020 de sporthal heeft verwoest. Het scenario is opgesteld en uitgewerkt op basis van de informatie die tot dan toe bekend was. Omdat het MJOP uit 2017 niet verder gaat dan tot 2023 en de feitelijke lasten van zowel het HO als VO in 2017 t/m 2019 lager waren dan het MJOP aangeeft, is uitgegaan van een structurele verhoging vanaf 2023.

In onderstaand overzicht wordt inzicht gegeven in de stortingen en onttrekkingen uit de voorziening/reserve groot onderhoud De Schelft van de afgelopen tien jaar.

Egalisatiereserve onderhoud overige gebouwen

	1-jan	Toevoeging	Vrijval	Aanwending	31-dec
2020		480.475			

Dit betreft de toevoeging van het saldo voorziening OH Schelft aan reserve

Voorziening groot onderhoud De Schelft

	1-jan	Toevoeging	Vrijval	Aanwending	31-dec
2020	480.475		480.475		0
2019	357.957	122.518			480.475
2018	238.778	121.783		2.604	357.957
2017	127.264	118.924		7.410	238.778
2016	8.351	118.913		0	127.264
2015	34.757	116.581		142.987	8.351
2014	26.553	114.295		106.091	34.757
2013	185.642	112.054	25.000	246.143	26.553
2012	250.302	160.127		224.787	185.642
2011	198.316	307.268		255.282	250.302
2010					198.316

In 2020 is deze voorziening overgeheveld naar de Reserve onderhoud overige gebouwen

8. Ten slotte ontvangen wij graag een toelichting op de verschillen tussen het bedrag voor dotatie onderhoudsvoorziening in het nul-scenario (350k), het bedrag dat in eerdere stukken stond (125k) en deze bedragen in de beide gepresenteerde scenario's voor nieuwbouw.

Op 17 juni is een wethoudersbrief aan de raadsleden verstuurd met daarin de verschillende scenario’s in onderhoud voor de heropening van De Schelft. Hierin is bij één van de scenario’s ook het bedrag van € 125.000,- opgenomen. Voor de nieuwbouw gaan we uit van andere onderhoudslasten gebaseerd op de verwachte onderhoudslasten per jaar behorende bij een nieuw gebouw. De bedragen zijn dus niet met elkaar te vergelijken. Voor wat betreft de dotatie onderhoudsvoorziening in het nul-scenario zie beantwoording vraag 7.