

ANALYSE BINNENSPORT-ACCOMMODATIE DE HEUF
DE HUIDIGE SITUATIE

7 JUNI 2022

HOSPITALITYGROUP

HOSPITALITYGROUP

Aan

Gemeente Peel en Maas

[redacted]

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs

[redacted]

Project

Analyse Binnensportaccommodatie De Heuf

Betreft

Rapportage huidige situatie

Ons kenmerk

1086/R220068.02/DL/NK

Datum

7 juni 2022

© 2022 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

1 DE CONTEXT 1

1.1 De aanleiding 1

1.2 Werkwijze 1

1.3 Leeswijzer 2

2 BEVO HC/DE HEUF, DE HUIDIGE SITUATIE 3

2.1 De accommodatie De Heuf 3

2.2 Het gebruik/de bezetting 4

2.3 Eigendom, beheer en exploitatie 10

2.3.1 De hoofdopzet 10

2.3.2 De exploitatie van de heuf b.v. 12

2.3.3 De exploitatie van stichting sportarena 15

2.3.4 De exploitatie van de sport 17

2.3.5 Beantwoording van de hoofdvragen 18

2.4 De wensen 19

2.5 De maatschappelijke context 20

2.6 Conclusies 22

3 OPLOSSINGSRICHTINGEN 24

3.1 Inleiding 24

3.2 Uitgangspunten 24

3.3 De accommodatie 25

3.4 Eigendom, beheer en exploitatie 26

3.4.1 Basisvormen voor beheer en exploitatie 26

3.4.2 De huidige situatie in Peel en Maas 27

3.4.3 De toekomstige opzet voor De Heuf 28

3.4.4 Inbreng van derden 29

4 HOE VERDER? 30

BIJLAGE 1: SPECIFICATIE RENOVATIEKOSTEN DE HEUF 31

1 DE CONTEXT

1.1 DE AANLEIDING

In kern Panningen van de gemeente Peel en Maas is de Sportarena De Heuf gevestigd. De Heuf is de thuisbasis van Bevo HC die daar de trainingen en wedstrijden huisvest. Bevo HC is een relatief grote handbalvereniging met een rijke historie. De vereniging biedt zowel breedtesport als topsport.

Sportarena De Heuf is geen gemeentelijke accommodatie. Het eigendom ligt bij een B.V. die de accommodatie heeft gefinancierd (mede met een gemeentelijke garantie) en eindverantwoordelijk is voor de instandhouding van het gebouw.

Bevo HC heeft de gemeente Peel en Maas onlangs geïnformeerd over de financiële situatie. Die situatie lijkt niet rooskleurig, mede omdat de komende jaren grote uitgaven staan gepland in het kader van het groot onderhoud. De financiële middelen voor dit grote onderhoud lijken te ontbreken. Bevo HC heeft daarom de gemeente verzocht om na te gaan op welke wijze de gemeente kan bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de B.V. en De Heuf.

De gemeente Peel en Maas beschikt op dit moment over onvoldoende informatie om te kunnen besluiten of zij al dan niet in wil gaan op het verzoek tot ondersteuning. De gemeente heeft op dit moment geen zicht op de aard en de omvang van het probleem en de eventuele consequenties en risico's van ondersteuning. Ook heeft de gemeente geen zicht op de toekomstbestendigheid van eventuele ondersteuning. Is de continuïteit van De Heuf met gemeentelijke ondersteuning gegarandeerd of mogen in de (nabije) toekomst nieuwe problemen worden verwacht?

Om deze en andere vragen te beantwoorden is de gemeente gestart met een onderzoek. Dat onderzoek richt zich niet alleen op de huidige situatie, maar ook op realistische scenario's voor de toekomst. Daarnaast wordt het onderzoek breed opgezet. Het moet niet allen zicht geven op de financiële situatie, maar ook op de toekomstbestendigheid van de accommodatie zelf, het gebruik/de bezetting, de wijze van beheer en exploitatie, et cetera. Daarbij gelden als uitgangspunten:

- Vanuit de gemeenteraad is een Klankbordgroep geformeerd. Deze Klankbordgroep wordt op meerdere momenten bij het onderzoek betrokken.
- Ook Bevo HC en de B.V. krijgen een serieuze plek in het onderzoek.
- Het betrekken van deze stakeholders heeft mede tot doel om te waarborgen dat Bevo HC en de gemeente zich herkennen in het beeld over de huidige situatie en dat er draagvlak is voor het toekomstscenario.
- Het onderzoek moet worden uitgevoerd in twee fases. De eerste fase moet een goed beeld geven van de huidige situatie en de problematiek. De tweede fase richt zich op de ontwikkeling van scenario's voor de toekomst.

De gemeente laat het onderzoek uitvoeren door een onafhankelijke externe partij. En heeft Hospitality Group daarom de opdracht gegeven voor de uitvoering van de 'Analyse Binnensportaccommodatie De Heuf'. Het voorliggende rapport is het concept resultaat van fase één van dit project, de huidige situatie.

1.2 WERKWIJZE

Hospitality Group heeft tot dusver de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Voorbereiding: Er heeft een startgesprek plaatsgevonden met de Klankbordgroep (vertegenwoordiging van de gemeenteraad). Met de Klankbordgroep is het Plan van Aanpak voor het onderzoek besproken en zijn accenten aangebracht.
- De Accommodatie: De accommodatie is in kaart gebracht. Gekeken is naar de capaciteit, de functionaliteit (is het gebouw geschikt voor de huidige functie), maar vooral naar de technische kwaliteit. Er heeft een technische schouw plaatsgevonden en op basis van die schouw is een oordeel gevormd over de

toekomstwaarde van De Heuf. Ook is een raming opgesteld van de kosten die gemaakt moeten worden om de levensduur met minimaal 20 jaar te verlengen.

- Gebruik/de bezetting: De bezetting van De Heuf is gedetailleerd in kaart gebracht, waarbij uitsplitsingen zijn gemaakt naar gebruikers, naar moment in de week en naar breedte- en topsport.
- Beheer, eigendom en exploitatie: Er is gedetailleerd onderzoek gedaan naar de huidige opzet van eigendom, beheer en exploitatie. Er is gekeken naar de eigendomssituatie, naar de organisatie en beheervorm, naar de exploitatieresultaten, de financiële positie en de risico's voor gemeente en Bevo HC.
- Bestuurlijke context: Wij hebben ons een beeld gevormd van de bestuurlijke historie. Nagegaan wordt hoe destijds de besluitvorming tot stand gekomen is en welke besluiten de gemeente heeft genomen over garantstelling, rol van de gemeente, et cetera.
- Maatschappelijke context: Als laatste is ook een beeld gevormd over het overige aanbod van binnensportaccommodaties en de bezetting daarvan, de Bevolkingsprognoses en andere trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomtbestendigheid van De Heuf.
- Analyse en conclusies: Alle verkregen informatie is in samenhang geanalyseerd. Op basis waarvan eerste conclusies zijn getrokken over de sterke en zwakke punten van de huidige situatie, de toekomstbestendigheid en de risico's. Vervolgens zijn de eerste richtingen aangegeven voor het oplossen van de geconstateerde knelpunten.
- De resultaten van alle werkzaamheden zijn vervolgens gepresenteerd aan achtereenvolgens de Projectgroep (bestaat uit direct betrokken ambtenaren van de gemeente Peel en Maas), de Klankbordgroep (vertegenwoordigers van de gemeenteraad) en het bestuur van Bevo HC. Alle resultaten zijn vervolgens neergelegd in deze rapportage.

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie van De Heuf weergegeven. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de kwaliteit van de accommodatie zelf, de bezetting, het beheer en exploitatie en de historie. Ook het aanbod van andere binnensportaccommodaties in Peel en Maas is in dit hoofdstuk weergegeven. Het hoofdstuk eindigt met conclusies.

In hoofdstuk 3 zijn mogelijke oplossingsrichtingen voor De Heuf beschreven. Dit hoofdstuk eindigt met een eerste aanzet voor varianten/scenario's die tijdens een mogelijke tweede fase van dit project kunnen worden uitgewerkt.

2 BEVO HC/DE HEUF, DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 DE ACCOMMODATIE DE HEUF

EEN GROTE ACCOMMODATIE

De Heuf is een grote sportaccommodatie. De kern van De Heuf wordt gevormd door de Arena. Deze hal heeft een relatief grote sportvloer van ruim 1.800 m² en de capaciteit om maximaal circa 1.000 toeschouwers te ontvangen. De oppervlakte, belijning en hoogte van de hal maken de Arena geschikt voor topsportwedstrijden op internationaal niveau. De Heuf beschikt ook over een tweede sporthal met hetzelfde oppervlak als de Arena. Deze Hal 2 is echter minder geschikt voor de functie vanwege de vloer (slechte demping), het ontbreken van scheidingswanden en de akoestiek. Het sportvloeroppervlak van de beide hallen tezamen is even groot als het sportvloeroppervlak van drie grote sporthallen tezamen.

De Heuf beschikt ook over een royale kantineruimte. De inrichting is sfeervol en heeft het karakter van een sportkantine/verenigingshome. Grenzend aan de kantineruimte is een ruimte voor sponsoren. Andere voorzieningen zijn; een royale hoeveelheid functionele kleed- en wasruimten, een fysio/fitness en beheerdersruimte. Verder beschikt De Heuf nog over min of meer leegstaande delen van het gebouw (metro, krachthonk) en er zijn slaapvertrekken die gebruikt worden voor meerdaagse evenementen.

Bij elkaar betreft het een accommodatie van 5.762 m² bruto vloeroppervlak.

EEN ACCOMMODATIE MET VEEL ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

In zijn algemeenheid geldt dat er sprake is van een verouderde accommodatie met veel achterstallig onderhoud aan gebouw en installaties. De accommodatie bestaat uit verschillende delen die verschillende bouwjaren kennen en veel installaties hebben het einde van de technische levensduur bereikt. Bovendien is een aantal installaties, naar de huidige maatstaven, energetisch zeer onzuinig.

Er zijn ingrijpende maatregelen nodig om deze en andere problemen te verhelpen. Daarbij geldt dat, na deze ingrepen, de levensduur van De Heuf met 20 jaar wordt verlengd. Enkele belangrijke ingrepen zijn:

- Asbestsanering van in ieder geval het dak van de Arena.
- Isoleren van de gebouwschil door middel van:
  - Isoleren van de buitengevel.
  - Vernieuwen van het dak van de Arena.
- Renoveren/vernieuwen van de verwarmingsinstallatie door middel van:
  - Het voorzien van de trainingszaal en de handbalarena met stralingspanelen. Daarnaast zullen de twee zalen moeten worden voorzien van balansventilatie door middel van een luchtbehandelingskast met warmteterugwinning. Warmteopwekking zal plaats gaan vinden middels een warmtepompopstelling.
  - Het voorzien van de kleedruimtes en slaapzalen van warmte door middel van warmtepompen voor de verwarming en extern gestookte warmtepompboilers voor het warmtapwater
  - Het voorzien van de verhuurde ruimte fysio-support van luchtverwarming door een split-unit opstelling.
  - Het voorzien van de overige verhuurbare ruimtes van verwarming middels luchtverwarming door middel van een split-unit opstelling per deel.
  - Daar waar splitunits worden toegepast, kan de installatie ook worden ingezet voor koeling.
- Renoveren sanitaire voorzieningen.
- Vervanging van verlichtingsarmaturen voor LED.
- Vervanging van de sportvloer van Hal 2.
- Uitbreiden zonnepanelen.

Deze ingrepen brengen behoorlijke kosten met zich mee. In de volgende tabel is de raming van die kosten weergegeven.

Tabel 1: Raming investeringen De Heuf exclusief BTW.

Maatregel		Raming
Directe kosten		
Asbestsanering	€	150.000, -
Isoleren schil		
Gevel	€	50.000, -
Dak Arena	€	510.000, -
Dak Hal 2		PM
Sanitair	€	355.000, -
Div afwerkingen	€	260.000, -
Installaties		
Algemeen	€	940.000, -
Verwarming	€	60.000, -
Warm water	€	70.000, -
Verlichting	€	330.000, -
Sportvloeren	€	230.000, -
Duurzaamheid		
Zonnepanelen	€	180.000, -
Subtotaal directe kosten	**€**	**3.135.000, -**
Indirecte kosten	€	940.500, -
Totaal ex btw	**€**	**4.075.500, -**

2.2 HET GEBRUIK/DE BEZETTING

Een belangrijk onderwerp in de afweging van de gemeente is de maatschappelijke functie die De Heuf vervult. In deze paragraaf wordt inzicht geboden in die maatschappelijke functie. Wij starten met de vereniging Bevo HC zelf, daarna gaan wij in op de bezetting en de maatschappelijke functie van de accommodatie.

BEVO HC

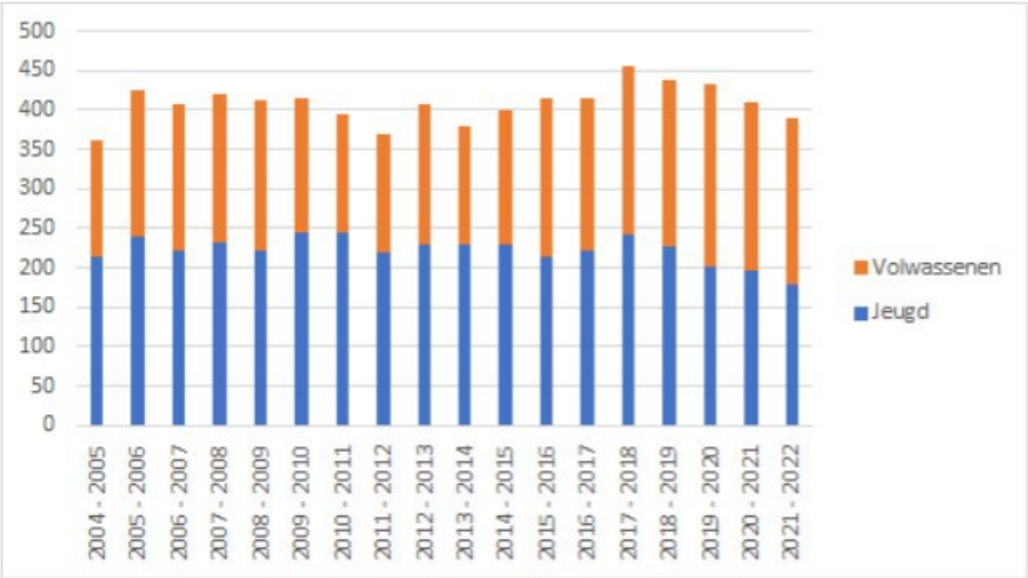
Aantal leden

Bevo HC is een grote handbalvereniging met op dit moment 436 leden, waarvan 389 spelende leden. Dit aantal leden is het afgelopen jaren gedaald, wat in lijn is met landelijke ontwikkelingen, te weten:

- Binnensport wordt in Nederland steeds minder populair, iets dat ook geldt voor handbal.
- Binnensportverenigingen zijn zwaar getroffen door de beperkingen als gevolg van de Covid-19 crisis. Het aantal leden van de binnensportverenigingen is teruggelopen en het is nog onduidelijk of en in welke mate herstel gaat optreden.

In de figuur 1 is het aantal leden van Bevo HC weergegeven vanaf het seizoen 2004-2005, uitgesplitst naar jeugd en volwassenen.

Figuur 1: Ontwikkeling ledenaantal Bevo HC 2004-2022, naar leeftijdsklassen.

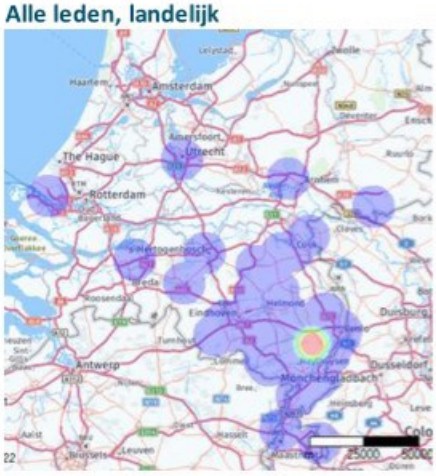


Woonplaats van de leden

Niet alleen het aantal leden, maar ook de woonplaats van de leden is van belang voor de gemeentelijke afweging. Wij hebben de postcodes ontvangen van alle leden van Bevo HC en daar zogenaamde 'heatmaps' van gemaakt. Die heatmaps geven in één oogopslag een beeld van de woonplaats (de leden komen vooral uit de 'rode' gebieden). In de volgende figuren treft u die heatmaps aan, eerst voor alle leden tezamen, dan voor de jeugdleden (tot 18 jaar) en als laatste de topsporters. De heatmaps zijn op verschillende niveau's weergegeven (landelijk, gemeente en direct omgeving van de Heuf).

Figuur 2: Heatmaps woonplaats leden Bevo HC.

Alle leden, landelijk



Alle leden, gemeente



Alle leden, De Heuf e.o.



Alle jeugdleden, landelijk



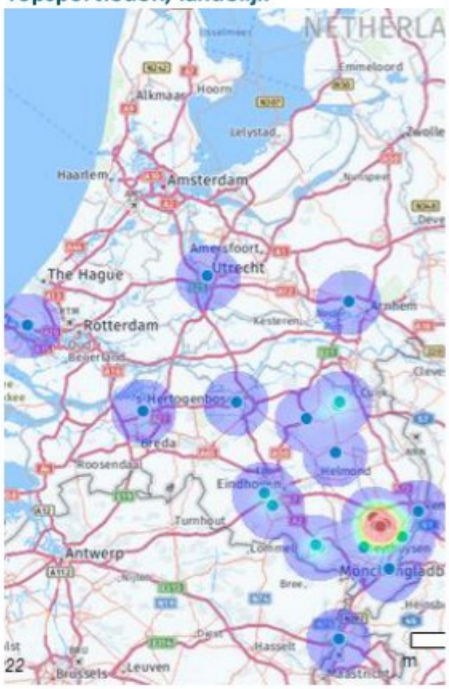
Alle jeugdleden, gemeente



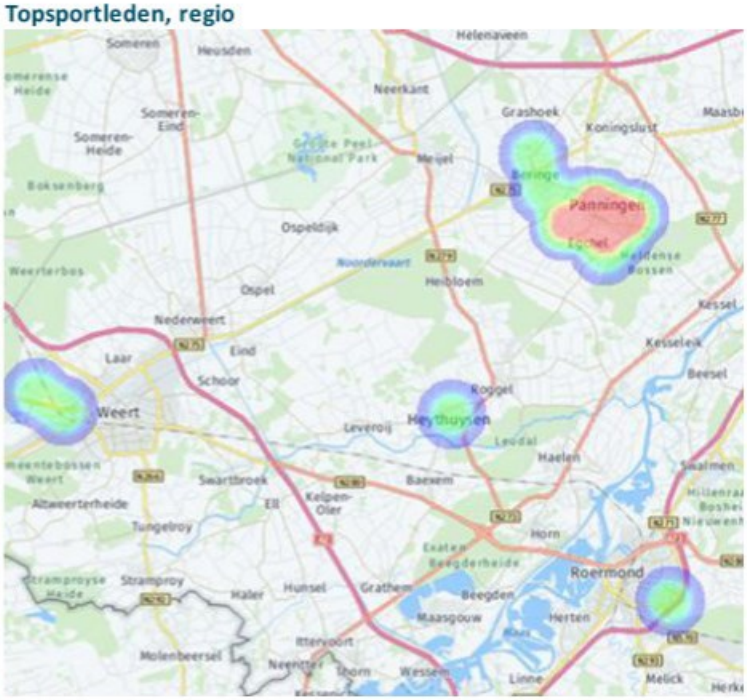
Alle jeugdleden, De Heuf e.o.



Topsportleden, landelijk



Topsportleden, regio



Uit de heatmaps blijkt dat het overgrote deel van de leden afkomstig uit de gemeente Peel en Maas en dan vooral uit de kernen Panningen, Helden, Beringe en Egchel. In de volgende tabel is, per kern van de gemeente, aangegeven hoeveel inwoners lid zijn van Bevo HC. Ook is aangegeven welk aandeel elke kern heeft in het ledenaantal van de vereniging en welk percentage van de inwoners per kern lid is van Bevo HC.

Tabel 2: Herkomst leden Bevo HC.

Woonplaats	Aantal leden	% van totaal aantal leden	Aantal inwoners	% van inwoners lid Bevo HC
Peel en Maas				
Baarlo	3	0,7%	6.465	0,0%
Beringe	62	14,2%	2.142	2,9%
Egchel	52	11,9%	1.433	3,6%
Grashoek	5	1,1%	1.649	0,3%
Helden	77	17,7%	6.292	1,2%
Kessel	1	0,2%	3.400	0,0%
Koningslust	3	0,7%	1.255	0,2%
Maasbree	5	1,1%	6.855	0,1%
Meijel	7	1,6%	6.261	0,1%
Panningen	148	33,9%	7.725	1,9%
Totaal Peel en Maas	**363**	**83,3%**	**42.477**	**0,9%**
Overige gemeenten	73	16,7%		
Totaal	**436**	**100,0%**		

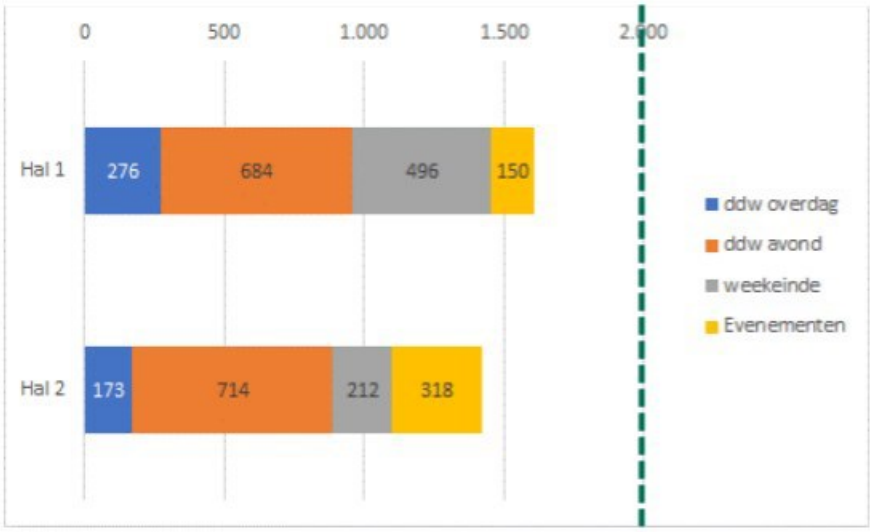
Ook uit deze tabel blijkt de binding van de vereniging met Peel en Maas in het algemeen en de kernen Panningen, Helden, Beringe en Egchel in het bijzonder. Ruim 83% van de leden is woonachtig in de gemeente. De leden die woonachtig zijn buiten de gemeente, wonen voor een groot deel in de regio of zijn studenten, die in de weekenden spelen voor Bevo HC.

DE HEUF

Totale bezetting

Voor het beoordelen van de bezetting van een binnensportaccommodatie is het aantal hele verhuurde sporthaluren van belang. Dat aantal is gedetailleerd in kaart gebracht, voor zowel de Arena (Hal 1) als Hal 2. In de volgende figuur is per hal het aantal uren bezetting per jaar weergegeven. De bezetting is uitgesplitst naar momenten in de week (doordeweeks overdag, doordeweeks avonden, weekenden en de evenementen die vooral in de weekenden plaatsvinden). De figuur bevat ook een groene stippellijn. Die stippellijn geeft het aantal uren weer waar sprake is van een voldoende bezetting (circa 2.000 uren per jaar).

Figuur 3: Bezetting De Heuf, uitgesplitst naar hallen en uitgesplitst naar momenten in de week.



Uit de tabel blijkt dat de totale bezetting van de beide hallen matig is. Hal 1 (de Arena) is circa 1.600 uur bezet, Hal 2, circa 1.420 uur. De oorzaak van de relatief lage bezetting is (in volgorde van belangrijkheid):

- De slechte bezetting op de doordeweekse dagen overdag. Dat wordt vooral veroorzaakt doordat De Heuf niet wordt gebruikt door de scholen voor bewegingsonderwijs. Beide hallen voldoen niet aan de KVLO-normen, wat ze ongeschikt maakt voor huisvesten van bewegingsonderwijs.
- Het relatief beperkte gebruik voor competities van Hal 2 in de weekenden.

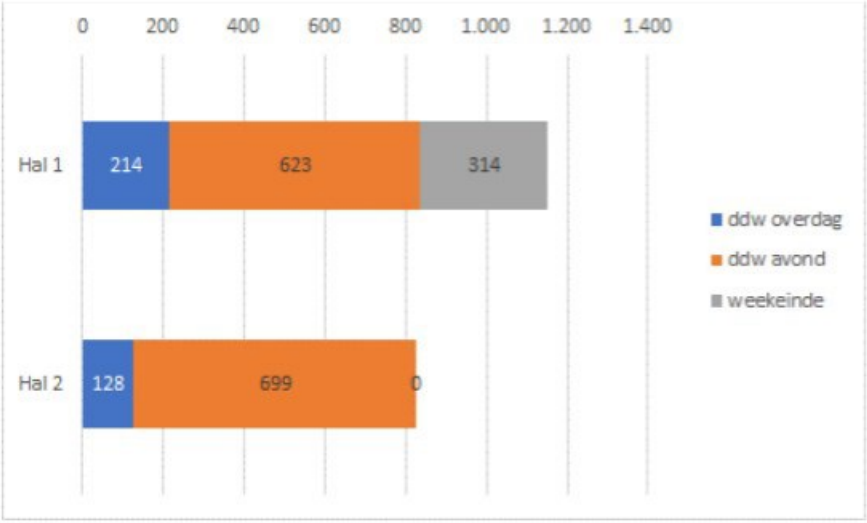
Alhoewel de totale bezetting tegenvalt, geldt dit niet voor de bezetting op de doordeweekse avonduren. Tijdens die uren in de hal goed bezet. Voor Hal 2 geldt dat het competitiegebruik in de weekenden weliswaar beperkt is, maar dat deze hal goed wordt gebruikt voor evenementen. Enkele belangrijke evenementen/gebruikers zijn:

- Handbaldagen
- Carnavalsactiviteiten
- Minded motion (free running)
- Trainingsstages
- Dotje (voetbal)
- Fancom
- Rabobank

Bezetting door Bevo HC

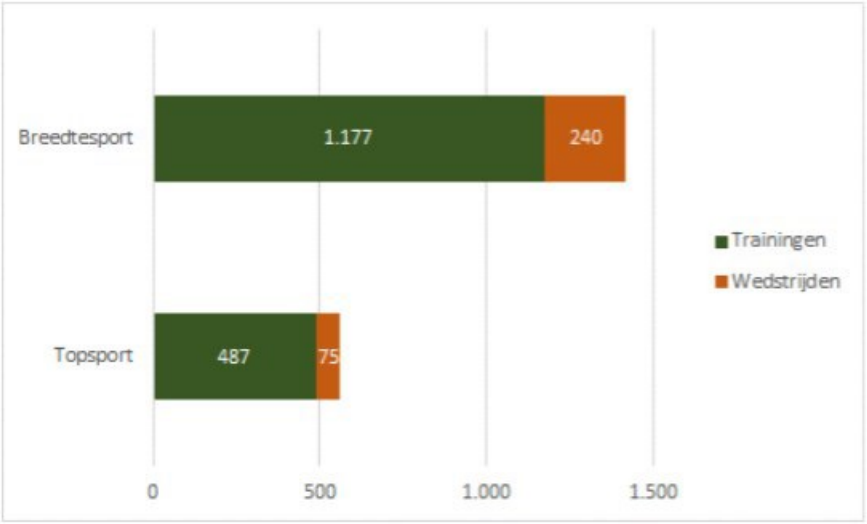
Naast de totale bezetting is ook het gebruik van De Heuf door Bevo HC afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. Dat gebruik is inzichtelijk gemaakt naar momenten in de week en naar gebruik voor breedtesport en topsport. De resultaten daarvan zijn in de volgende figuren weergegeven.

Figuur 4: Bezetting De Heuf door Bevo HC.



In totaal maakt Bevo HC bijna 2.000 hele haluren gebruik van De Heuf (Hal 1 circa 1.150 uren, Hal 2 circa 830 uren). Het overgrote deel van de uren (ruim 1.400) vloeit voort uit gebruik voor de breedtesport. Daarbij moet worden opgemerkt dat er mogelijkheden zijn om het gebruik door Bevo HC in te dikken, indien de hallen splitsbaar zouden zijn.

Figuur 5: Bezetting De Heuf door Bevo HC, uitgesplitst naar breedtesport en topsport.



SAMENVATTEND

Bevo HC vervult een stevige maatschappelijke functie voor de inwoners van Peel en Maas in het algemeen en die van de kernen Panningen, Helden, Beringe en Egchel in het bijzonder. Bijna 400 sportende leden beoefenen de handbalsport binnen deze vereniging.

De vereniging heeft haar thuisbasis in Sportarena De Heuf en maakt op jaarbasis bijna 2.000 uren per jaar gebruik van deze accommodatie voor trainingen en wedstrijden. De totale bezetting van De Heuf is groter dan dit aantal uren, vanwege medegebruik door andere verenigingen en voor evenementen (sportief en sociaal-cultureel). De twee hallen van Sportarena De Heuf kennen een te lage bezetting. Het totale aantal uren dat de hallen per jaar in gebruik zijn, is eigenlijk te laag voor een gezonde exploitatie.

De mogelijkheden om de bezetting te verbeteren zijn relatief beperkt, omdat:

- De belangrijkste oorzaak van de relatief lage bezetting is het ontbreken van onderwijsgebruik. De beide hallen zijn niet geschikt bewegingsonderwijs en ook niet geschikt te maken. Bovendien zou het huisvesten van bewegingsonderwijs de bezetting van De Heuf weliswaar verbeteren, maar de bezetting van andere accommodaties juist verslechteren (verschuiving van het probleem).
- Tijdens de doordeweekse avonduren (dé populaire uren in sporthallen) is de bezetting goed. Er is op die momenten maar weinig ruimte over voor meer gebruik.
- De bezetting in de weekenden zou kunnen verbeteren, maar dan vooral voor Hal 2 voor evenementen. Het is echter maar de vraag of dat, met de huidige opzet van beheer en exploitatie, realistisch is (waarover later meer).

2.3 EIGENDOM, BEHEER EN EXPLOITATIE

De belangrijkste aanleiding voor dit onderzoek vormt de hulpvraag van Bevo HC aan de gemeente Peel en Maas. Om onderbouwd een antwoord te kunnen geven op die hulpvraag, wil de gemeente worden geïnformeerd over:

- De huidige constructie van eigendom, beheer en exploitatie.
- De aard en de omvang van de financiële problemen.
- De toekomstbestendigheid van vereniging en hal.

In deze paragraaf worden deze vragen beantwoord.

2.3.1 DE HOOFDOPZET

De opzet van eigendom, beheer en exploitatie bestaat uit vier organisatorische eenheden, die in min of meerdere mate zelfstandig functioneren. Deze eenheden zijn:

DE HEUF B.V.

De Heuf B.V. is een vennootschap die het eigendom heeft van de Sportarena De Heuf en verantwoordelijk is voor het eigenaar beheer. De Heuf B.V. wordt bestuurd door de Stichting Administratiekantoor De Heuf B.V. Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door drie afgevaardigden van Bevo HC, één afgevaardigde van de certificaathouders (waarover later meer) en een onafhankelijk voorzitter.

De Heuf is in 2005 aangekocht en verbouwd door de B.V. De financiële middelen waren afkomstig van:

- Een hypothecaire lening bij destijds ING en Rabobank, met een gemeentelijke garantstelling.
- Eigen inbreng van € 405.000, - door certificaathouders (destijds zeven certificaathouders).

In de loop van de jaren hebben enkele veranderingen plaatsgevonden in de financieringsopzet. Inmiddels is de stand van zaken als volgt:

- Een hypothecaire lening bij de Rabobank € 973.750, - (stand van zaken eind 2021) met gemeentegarantie.
- Inbreng door certificaathouders (inmiddels 20 certificaathouders) bestaande uit € 405.000, - in de vorm van een financiële bijdrage en € 455.000, - in de vorm van dienstverlening.

STICHTING SPORTARENA

De Stichting Arena heeft de rol van beheerder van de accommodatie. De stichting is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken in de accommodatie, exploiteert de kantine, organiseert evenementen, voert het kleine onderhoud uit, et cetera. De inkomsten van de stichting bestaan uit kantine inkomsten, uit evenementen en uit het sponsorhome. De kosten bestaan uit inkoopkosten, personeelskosten, schoonmaak, onderhoud en de huur die de stichting afdraagt aan De Heuf B.V.

BEVO HC

Zoals al eerder vermeld, Bevo HC is de handbalvereniging. Zij is verantwoordelijk voor de exploitatie van de vereniging op zichzelf. Inkomsten zijn de contributies, entreegelden, subsidies en acties. De kosten bestaan uit de huur van de hal (wordt afgedragen aan De Heuf B.V.), de bijdrage aan het Nederlands Handbal Verbond, en de kosten voor scheidsrechters en technisch kader.

Belangrijk om te vermelden is dat, vanuit Bevo HC, veel vrijwilligers worden aangedragen voor het beheer van de accommodatie De Heuf. De Stichting Sportarena voert een groot deel van haar taken uit (kantinediensten, onderhoud) door middel van vrijwilligers vanuit Bevo HC. Daar staat een kleine vergoeding tegenover die door de stichting wordt betaald aan Bevo HC [redacted]

STICHTING HANDBALPROMOTION

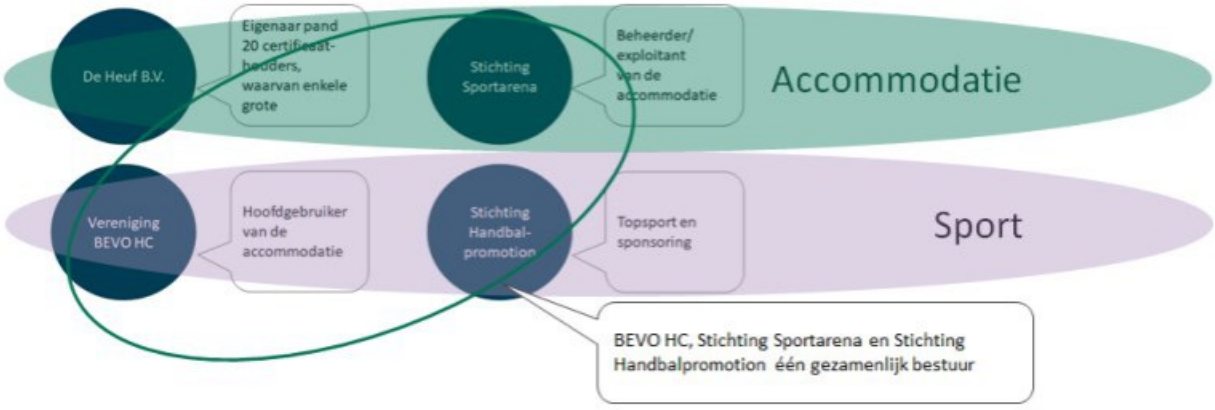
In deze stichting is de topsport ondergebracht. In wezen geldt dat de inkomsten (vooral sponsoring) en de kosten (vergoedingen en overige kosten van spelers en kader) die voortvloeien uit de topsport, in deze stichting zijn ondergebracht.

Naast deze vier geleden bestaat nog de Stichting Opleidingen. Deze stichting is ooit opgericht voor niet belastingplichtige sponsoring. Deze zal worden opgeheven om de financiële bedrijfsvoering minder complex te maken.

GEZAMENLIJK BESTUUR BEVO HC, STICHTING SPORTARENA EN STICHTING SPORTPROMOTION

Vanwege de onderlinge samenhang is er inmiddels een gezamenlijk bestuur van Bevo HC en de beide stichtingen. In schema:

Figuur 6: De hoofdopzet samengevat.



De wijze waarop taken en verantwoordelijkheden tussen de vier geledingen onderling zijn verdeeld is over het algemeen logisch in relatie tot de doelstelling van de verschillende geledingen. Op de volgende pagina's wordt nader ingegaan op de verschillende geledingen, met nadruk op de onderdelen die verantwoordelijk zijn voor eigendom, beheer en exploitatie van De Heuf.

2.3.2 DE EXPLOITATIE VAN DE HEUF B.V.

HET EXPLOITATIERESULTAAT VAN DE HEUF B.V.

Het is al eerder vermeld, De Heuf B.V. is verantwoordelijk voor het eigenaar beheer en alle inkomsten en kosten die daaruit voortvloeien. Voor de beoordeling van de vastgoedexploitatie hebben wij de jaarstukken van De Heuf B.V. van 2019 als vertrekpunt gehanteerd (het laatste volledige jaar voor Covid-19). In de volgende tabel zijn de inkomsten en kosten van dat jaar weergegeven.

Tabel 3: Financiele resultaten De Heuf B.V. 2019 (X € 1.000,-).



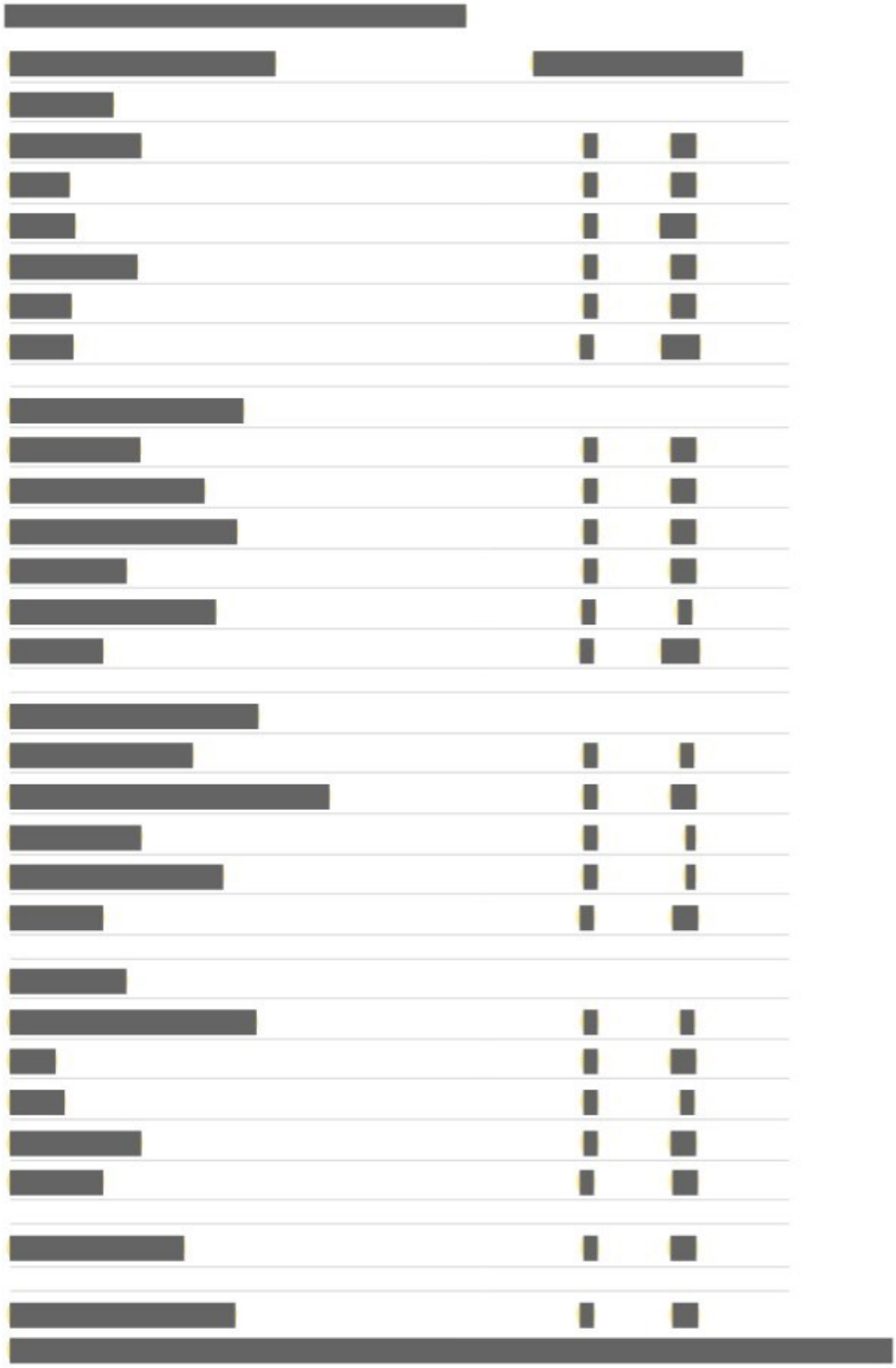




2.3.3 DE EXPLOITATIE VAN STICHTING SPORTARENA

HET EXPLOITATIERESULTAAT VAN STICHTING SPORTARENA

De Stichting Sportarena is verantwoordelijk voor het gebruiker beheer van de accommodatie. Ook voor deze stichting hebben wij de inkomsten en kosten beoordeeld, waarbij wederom het jaar 2019 als vertrekpunt is gehanteerd. In de volgende tabel zijn de inkomsten en kosten van dat jaar weergegeven.



[redacted]

DE BEOORDELING VAN HET EXPLOITATIERESULTAAT VAN STICHTING SPORTARENA

Wij hebben de inkomsten en kosten van de stichting vergeleken met de resultaten van andere sporthallen in Nederland op basis van een kengetallenvergelijking. Daartoe zijn enkele bewerkingen uitgevoerd om de exploitatieresultaten vergelijkbaar te maken met die andere hallen. De belangrijkste bewerkingen zijn:

[redacted]

[redacted]

2.3.4 DE EXPLOITATIE VAN DE SPORT

Dit onderzoek richt zich vooral op de accommodatie De Heuf en de exploitatie van deze accommodatie. [redacted]

2.3.5 BEANTWOORDING VAN DE HOOFDVRAGEN

Deze paragraaf heeft tot doel om een antwoord te geven op enkele hoofdvragen die de gemeente Peel en Maas heeft gesteld. Hiernavolgend het samengevatte antwoord:

WAT IS DE AARD EN DE OMVANG VAN DE PROBLEMATIEK?

Er kan geen andere conclusie worden getrokken dan dat het financiële probleem van De Heuf omvangrijk is. De oplossing van het probleem leidt tot hoge éénmalige en structurele kosten.

EENMALIGE KOSTEN

Investeringen aan de accommodatie

De Heuf vertoont veel achterstallig onderhoud en is, bouwkundig en installatietechnisch, niet toekomstbestendig. Het verhelpen van deze problemen vereist een investering van € 4.000.000, -. Noch bij De Heuf B.V., noch bij de Stichting Sportarena, noch bij Bevo HC zijn de middelen aanwezig om bij te dragen aan deze investeringen.

[redacted]

STRUCTURELE KOSTEN

Ook nadat achterstallig onderhoud is weggewerkt en de accommodatie toekomstbestendig is gemaakt, zal gereserveerd moeten worden voor toekomstig groot onderhoud. Het is niet realistisch dat de vier geledingen tezamen in de toekomst wel in staat zijn om dergelijke bedragen te reserveren (circa € 150.000, - per jaar). Daarnaast geldt dat de kosten voor het kleine onderhoud in werkelijkheid ook hoger zijn dan blijkt uit de jaarstukken van Stichting Sportarena. Dit kleine onderhoud wordt nu grotendeels door vrijwilligers uitgevoerd, wat zeker voor de meer complexe installaties, niet toekomstbestendig is.

IS ER SPRAKE VAN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE OPZET?

Ook voor de opzet van eigendom, beheer en exploitatie kan geen andere conclusie worden getrokken dan dat deze niet toekomstbestendig is, zowel in organisatorische zin als financieel. Organisatorisch geldt dat Bevo HC en de verschillende geledingen in 2005 een 'te grote broek hebben aangetrokken' als het gaat om het opteren voor een eigen accommodatie. Alhoewel de 'eigen accommodatie' er mede toe heeft geleid dat Bevo HC zich goed ontwikkeld heeft, geldt inmiddels dat deze verantwoordelijkheid te groot is en een gevaar vormt voor de basisfunctie (sport en bewegen). In financiële zin is het niet haalbaar dat de accommodatie in stand gehouden kan worden door de vier geledingen.

WAT IS ER DESTIJDS AFGESPROKEN?

In 2005 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een garantstelling voor twee hypothecaire leningen (inmiddels één lening), waarmee de accommodatie De Heuf kon worden aangekocht en verbouwd. Dat besluit is destijds genomen na een belofte van de initiatiefnemers dat het een éénmalig verzoek aan de gemeente zou zijn. De gedachte was destijds dat De Heuf voor eigen rekening en risico tot in lengte van jaren zelf beheerd en geëxploiteerd zou kunnen worden.

In de jaren die daarop volgden is al enkele malen een extra beroep gedaan op de gemeente. In 2011 heeft de gemeente een aanvullende bijdrage geleverd aan de verbouwing van kleed- en wasruimten en metro. In 2018 is nog een bijdrage geleverd aan vervanging van de sportvloer. In de tussentijd heeft ook herfinanciering plaatsgevonden en is de gemeentelijke garantstelling uitgebreid.

Inmiddels, 17 jaar na de aankoop van de hal, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De belofte uit 2005 was gebaseerd op een te optimistische inschatting van de exploitatiemogelijkheden en de exploitatiekosten van De Heuf. Uit deze paragraaf is overduidelijk gebleken dat voldoende reserveren voor groot onderhoud nooit tot de mogelijkheden heeft behoort.
- De certificaathouders van De Heuf B.V. hebben in al die jaren geen rente en ook geen dividend ontvangen. Er zijn dus geen financiële middelen aan de B.V. onttrokken die eigenlijk voor het grote onderhoud gereserveerd hadden moeten worden. Sterker nog, indien de certificaathouders hun inbreng in 2005 op een spaarrekening hadden gezet, zouden zij financieel beter af zijn geweest. Dit neemt niet weg dat De Heuf B.V. eigenaar is van de accommodatie en verantwoordelijk voor het eigenaarbeheer (waaronder het grote onderhoud).
- Formeel bedraagt het maximale risico voor de gemeente € 973.750,- (de hoogte van de hypothecaire schuld eind 2021). Als de gemeente vasthoudt aan deze positie zal dit verstrekkende gevolgen hebben voor De Heuf en Bevo HC. In dat geval zal De Heuf binnen afzienbare tijd de deuren moeten sluiten en heeft Bevo HC geen huisvesting meer.
- Als de gemeente bereid is om aan De Heuf B.V./Bevo HC de helpende hand toe te steken, dan zal de omvang van de gemeentelijke bijdrage fors hoger moeten zijn dan de garantstelling. In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt dat vele miljoenen nodig zijn om de toekomst in te kunnen. Het is vanzelfsprekend aan de gemeenteraad om te besluiten of en in welke mate de gemeente wil bijdragen en welke bijdragen van andere partijen (Bevo HC, certificaathouders) worden verwacht.

2.4 DE WENSEN

Bevo HC en De Heuf B.V. wensen dat de gemeente Peel en Maas de helpende hand toesteekt om de huidige problematiek op de lossen. Daarnaast geldt:

BEVO HC

Bevo HC (hier bedoeld als de vereniging, Stichting Arena en Stichting HP) wil zich in de toekomst veel nadrukkelijker toeleggen op sport en bewegen. De afgelopen jaren is (te)veel tijd en aandacht gegaan naar de instandhouding van de accommodatie. Die tijd wil Bevo HC in de toekomst steken in:

- Het instandhouden van een bloeiende handbalvereniging zowel voor breedte- als voor topsport.

- Het verbreden van de maatschappelijke en sportieve functie door samen te werken met andere sportverenigingen en met onderwijs, welzijn en zorg.

Bovenstaande betekent niet dat Bevo HC in het geheel geen rol meer ziet weggelegd in beheer en exploitatie, maar de totale verantwoordelijkheid voor beheer en exploitatie is een te zware taakstelling voor de vereniging.

DE HEUF B.V.

Het eigendom van de accommodatie is een te grote last gebleken. Het is ook niet mogelijk om de verantwoordelijkheden als eigenaar in de toekomst wel waar te kunnen maken. De Heuf B.V. wenst het eigendom van de accommodatie over te dragen aan de gemeente en een sanering (schuldenvrij afscheid nemen van De Heuf).

2.5 DE MAATSCHAPPELIJKE CONTEXT

Dit onderzoek heeft ook tot doel om inzicht te geven in enkele omgevingsfactoren die van invloed kunnen zijn op oplossingen voor De Heuf en Bevo HC. Dat zijn bijvoorbeeld de bevolkingsprognoses, de leefstijlen van de inwoners van Peel en Maas, trends en ontwikkelingen in de (binnen)sport en het aanbod van andere binnensportaccommodaties in Peel en Maas. In deze paragraaf worden deze onderwerpen kort beschreven.

DE BEVOLKINGSPROGNOSE

In de volgende figuren is de bevolkingsprognose voor de gemeente Peel en Maas weergegeven. Links treft u de ontwikkeling aan in absolute aantallen inwoners, uitgesplitst naar leeftijdsgroepen. Rechts treft u de relatieve inkomenssamenstelling aan.

Figuur 7: Bevolkingsprognose Peel en Maas 2022-2040.



Bron: CBS/Planbureau voor de Leefomgeving.

Uit de figuren blijkt:

- Het totale aantal inwoners van Peel en Maas blijft min of meer gelijk. De komende 20 jaar blijft het aantal inwoners rond de 44.000 inwoners schommelen.
- Het aantal inwoners tot 15 jaar (een belangrijk deel van de leden van Bevo HC), zal de komende jaren eerst licht dalen en daarna weer fors toenemen.
- Het aantal inwoners van 15 tot 30 jaar (ook een subtantieel deel van de leden) neemt de komende jaren af. Deze daling is groter dan de stijging binnen de groep tot 15 jaar.
- De groep 30 tot 45 jarigen zal groeien.
- De grootste groei is te verwachten bij de inwoners van 75 jaar en ouder.

Als alleen wordt gekeken naar de ontwikkeling van het aantal inwoners, dan mag worden verwacht dat het aantal leden van Bevo HC redelijk op peil blijft. Zonder in detail te treden mag daaraan worden toegevoegd:

- Grote groepen inwoners van Peel en Maas voelen zich nog aangetrokken tot verenigingssport. Dat blijkt uit cijfers over de huidige sportdeelname en het percentage inwoners dat lid is van een vereniging (beiden zijn hoger dan landelijk gemiddeld). Dat blijkt ook uit een leefstijlanalyse die wij hebben uitgevoerd. Uit die leefstijlanalyse blijkt dat de overgrote meerderheid van de inwoners van Peel en Maas hecht aan vrijetijdsbesteding en sporten in groeps- of verenigingsverband. Het percentage inwoners dat meer individualistisch is ingesteld, is in Peel en Maas lager dan landelijk gemiddeld.
- De populariteit van binnensport daalt al jarenlang in Nederland. Die ontwikkeling is ook zichtbaar in de ledenaantallen van Bevo HC. Het is niet waarschijnlijk dat aan deze trend binnenkort een einde komt. Binnensport zal ook de komende jaren minder populair worden, terwijl fitness en bewegen in de buitenruimte in populariteit zal groeien.

Al met al verwachten wij de komende jaren een verdere lichte daling van het aantal leden van Bevo HC, maar de vereniging zal, ook in de voorzienbare toekomst, een forse vereniging blijven met grote aantrekkingskracht op de inwoners van Peel en Maas.

DE OVERIGE BINNENSPORTACCOMMODATIES IN PEEL EN MAAS

Het zoeken naar een toekomstbestendige oplossing voor de huisvesting van Bevo HC, kan niet zonder ook het aanbod en de bezetting van de overige sporthallen in de gemeente daarin te betrekken.

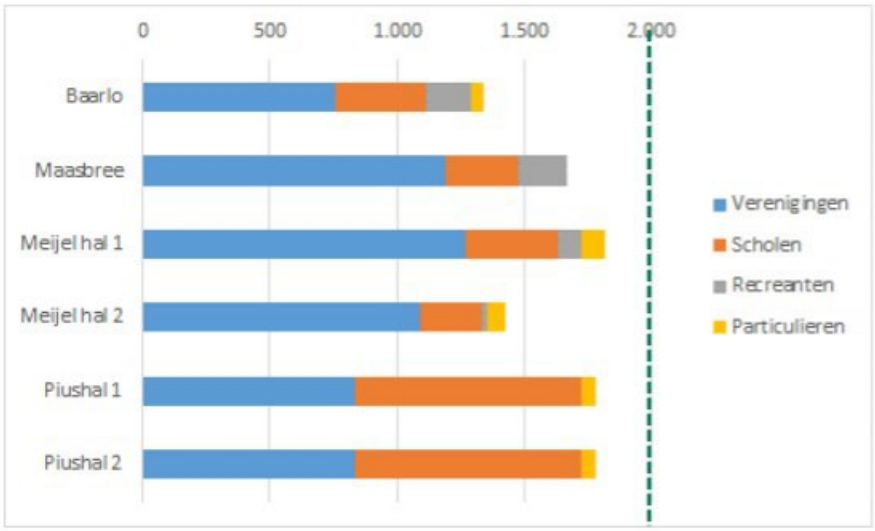
Aanbod

De gemeente Peel en Maas beschikt over een ruim en goed gespreid aanbod van sporthallen. In vergelijking tot gemeenten met een min of meer vergelijkbare omvang is zowel het aantal sporthallen, als ook het sportvloeroppervlak fors groter (circa 50% hoger). Echter, ook het percentage inwoners dat lid is van een binnensportvereniging is fors hoger.

Gebruik/bezetting

De bezetting van de hallen in Peel en Maas is niet goed. Alle hallen hebben een bezetting die lager tot fors lager is dan 2.000 uren. In de volgende figuur is de bezetting per hal weergegeven.

Figuur 8: Bezetting overige sporthallen in Peel en Maas.



In Maasbree en Meijel is het gebruik door de verenigingen goed. Echter, in die hallen is het gebruik door scholen relatief laag, dus de totale bezetting laat te wensen over. In Panningen (Piushallen) en vooral in Baarlo is het gebruik door verenigingen relatief beperkt. In beide hallen is er nog ruimte over tijdens de populaire doordeweekse avonduren.

De ruimte voor meer gebruik in Panningen biedt mogelijkheden voor de huisvesting van een deel van het programma van Bevo HC. Dit temeer omdat het programma van Bevo HC nog kan worden ingedikt. Daarbij moet direct worden aangegeven dat het slechts een deel van het programma betreft. Het is beslist niet mogelijk om het totale programma van Bevo HC onder te brengen in de restcapaciteit van de accommodaties in Peel en Maas.

GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente Peel en Maas hanteert als uitgangspunt dat de instandhouding van accommodaties eerst en vooral een verantwoordelijkheid is van verenigingen en stichtingen (particulier initiatief). Vooral voor de buitensportaccommodaties wordt dit uitgangspunt consequent gehanteerd.

Voor de binnensportaccommodaties zijn er op dit moment drie 'regimes' voor wat betreft de gemeentelijke rol bij totstandkoming en instandhouding. Dat zijn in aflopende mate van:

- Gemeentelijk eigendom en beheer: De sporthallen in Baarlo, Maasbree en Meijel zijn eigendom van de gemeente Peel en Maas en worden ook door de gemeente beheerd en geëxploiteerd. Dit houdt in dat de eigenaarslasten en het exploitatietekort ten laste komen van de gemeentebegroting. Verder geldt dat de gemeente eindverantwoordelijk is voor de tarieven, het serviceniveau en het rooster/de programmering.
- Stichting Sporthallen Helden: De Piushallen in Panningen zijn in eigendom en worden beheerd en geëxploiteerd door de Stichting Sporthallen Helden. Deze stichting ontvangt een jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente Peel en Maas. In ruil voor die bijdrage is de stichting gehouden om te exploiteren binnen gemeentelijke kaders op het gebied van rooster en programmering.
- De Heuf: Voor De Heuf geldt dat de gemeentelijke rol relatief beperkt is. Behoudens de garantstelling en enkele bijdragen in het recente verleden heeft de gemeente formeel geen rol bij de instandhouding van de accommodatie. De andere kant van de medaille is dat De Heuf ook niet gehouden is om te exploiteren binnen gemeentelijke kaders op het gebied van tarieven, rooster en programmering.

Deze drie verschillende 'regimes' maken duidelijk dat een toekomstige gemeentelijke rol bij de instandhouding van De Heuf beleidsmatig niet onmogelijk is. Echter, een mogelijke rol zal altijd gepaard gaan met gemeentelijke zeggenschap en randvoorwaarden op het gebied van tarieven, serviceniveau, rooster en programmering.

2.6 CONCLUSIES

1. Bevo HC vervult een belangrijke maatschappelijke en sportieve functie binnen de gemeente Peel en Maas. Bevo HC is een grote binnensportvereniging en de leden zijn – voor het overgrote deel – woonachtig in één van de kernen van de gemeente. Het aantal jeugdleden is omvangrijk. 'Last-but-not-least' is Bevo HC al jarenlang een toonaangevende speler binnen de handbalsport in Nederland en daarbuiten.
2. Bevo HC heeft sinds 2005 haar thuisbasis in De Heuf. Het beschikken over een eigen accommodatie heeft de vereniging de nodige voordelen gebracht. Bevo HC beschikt vanaf 2005 sindsdien over een eigen verenigingslokaal, over een sponsorhome en over faciliteiten voor sportieve, sociaal-culturele en commerciële evenementen. Wellicht de belangrijkste faciliteit is de sfeervolle handbalarena (hal 1) waarmee de sportieve ontwikkeling van Bevo HC een stevige impuls heeft gekregen.
3. Het beschikken over een eigen accommodatie blijkt – ondanks de hiervoor beschreven voordelen - achteraf een verantwoordelijkheid die niet waargemaakt kan worden. Alhoewel de accommodatie zeer efficiënt wordt geëxploiteerd (grote mate van inzet van vrijwilligers) en tal van evenementen plaatsvinden, is de exploitatie verliesgevend. De financiële jaarstukken wekken de indruk dat sprake is van beperkte exploitatietekorten. Echter, de noodzakelijke uitgaven/reserveringen voor groot onderhoud hebben niet plaatsgevonden. Als de jaarstukken worden gecorrigeerd met de bedragen die gereserveerd hadden moeten worden voor groot onderhoud, dan is sprake van een groot en structureel exploitatietekort.
4. De accommodatie De Heuf is inmiddels verouderd en vertoont een hoge mate van achterstallig onderhoud. Er zijn grote investeringen nodig om dit achterstallige onderhoud weg te werken en de accommodatie weer toekomstbestendig te maken (circa € 4 miljoen, exclusief btw). Noch de eigenaar (De Heuf B.V.), noch de

exploitant (Stichting Sportarena), noch de gebruiker (Bevo HC) beschikken over de financiële middelen om aan deze noodzakelijke investeringen te kunnen bijdragen.

5. Het is redelijkerwijs niet te verwachten dat De Heuf in de toekomst wel kostendekkend kan worden geëxploiteerd, inclusief de noodzakelijke reserveringen voor groot onderhoud. In dat geval moet het exploitatieresultaat structureel met circa € 175.000, - verbeteren. Dat is onhaalbaar. Ter illustratie:
    a. Stel dat de verbetering van het exploitatieresultaat moet worden gevonden in verhoging van de zaalhuur voor Bevo HC. In dat geval zal elk lid van Bevo HC jaarlijks gemiddeld circa € 440, - extra contributie moeten gaan betalen. Afhankelijk van de leeftijdsgroep betreft dit een verhoging van de contributie met 300% tot 400%.
    b. [redacted]
6. De huidige situatie van eigendom, beheer en exploitatie is dus zorgwekkend, niet toekomstbestendig en een groot risico voor De Heuf B.V., Bevo HC en de gemeente. Formeel is het risico voor de gemeente gemaximeerd tot € 973.750, - (garantstelling hypothecaire lening stand einde 2021). Echter, als de gemeente bereid is om bij te dragen aan een toekomstbestendige oplossing, dan zal de gemeentelijke inbreng een veelvoud moeten zijn van het formele maximale risico. Vanzelfsprekend is het de bevoegdheid van college en raad om te bepalen of en in welke mate de gemeente wil bijdragen en in welke mate zij inbreng van De Heuf B.V. (en certificaathouders) en Bevo HC verwacht. Als de gemeente besluit om niet bij te dragen dan is het einde van De Heuf in zicht.
7. Voor de afwegingen over de toekomst van De Heuf gelden nog de volgende omstandigheden:
    a. Er mag redelijkerwijs van worden uitgegaan dat Bevo HC een grote en levensvatbare vereniging blijft. Verwacht mag worden dat Bevo HC het ledenaantal redelijk op peil houdt en een belangrijke maatschappelijke functie blijft vervullen in Peel en Maas.
    b. Een beperkt deel van de activiteiten van Bevo HC kan worden gehuisvest in de leegstand in andere binnensportaccommodaties in Peel en Maas.
    c. Een rol van de gemeente bij de instandhouding van binnensportaccommodaties is in Peel en Maas niet ongebruikelijk. Sterker nog, De Heuf is de enige binnensportaccommodatie waarvoor de gemeente slechts een beperkte rol vervult. Die beperkte rol is verklaarbaar vanuit de historie, maar er zijn beleidsmatig geen belemmeringen om de rol van de gemeente in de toekomst anders in te vullen.

3 OPLOSSINGSRICHTINGEN

3.1 INLEIDING

In het vorige hoofdstuk is de huidige situatie van De Heuf en Bevo HC beschreven. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke mogelijkheden er zijn om tot een oplossing te komen. Gestart wordt met enkele uitgangspunten die aan de basis liggen van de oplossingsrichtingen. Daarna worden de oplossingsrichtingen zelf beschreven.

3.2 UITGANGSPUNTEN

EEN OPLOSSING ZONDER EEN ROL VAN DE GEMEENTE IS NIET MOGELIJK

In hoofdstuk 2 is beschreven dat grote bedragen gemoeid zijn met het toekomstbestendig maken van De Heuf. Het betreft zowel éénmalige bedragen (investeringen), maar ook structureel (het exploitatietekort). De bedragen zijn zodanig dat het niet mogelijk is dat De Heuf B.V. en Bevo HC zelf dergelijke bedragen kunnen inbrengen. Sterker nog, 'de bodem van de schatkist' is daar in zicht.

Anders gezegd, zonder een substantiële inbreng (zowel éénmalig als structureel) van de gemeente Peel en Maas is een toekomstbestendige oplossing niet mogelijk.

EEN HAALBARE OPDRACHT VOOR BEVO HC

De verantwoordelijkheid voor het totale beheer en exploitatie van De Heuf is een te zware opgave gebleken voor Bevo HC. Alhoewel een grote groep vrijwilligers zich inspant voor het dagelijkse beheer lijkt 'de rek eruit te zijn'. Een toekomstbestendige oplossing voor De Heuf moet gepaard gaan met het beperken van de beheeropdracht voor Bevo HC. Een haalbare opdracht zou er als volgt uit kunnen zien:

- Programmabeheer: De verantwoordelijkheid voor de maatschappelijke en sportieve samenwerking in en rondom De Heuf met andere verenigingen en met onderwijs, welzijn en zorg.
- Gedeeltelijk gebruikerbeheer: Een deel van de dagelijkse beheertaken zoals exploitatie van de horeca/kantine, toezicht, klaarzetten en opruimen van de hallen. De totale schoonmaak en het kleine onderhoud zouden in de toekomst eigenlijk niet langer meer tot de opdracht van Bevo HC moeten horen.
- Stoppen eigenaarbeheer: Het is wenselijk dat het eigenaarbeheer in de toekomst niet langer de verantwoordelijkheid is van De Heuf B.V./Bevo HC. Dit eigenaarbeheer is zowel financieel als ook op het gebied van tijd en aandacht een te zware opgave gebleken.

ONDERSCHEID NAAR ACCOMMODATIE ENERZIJDS EN EIGENDOM, BEHEER EN EXPLOITATIE ANDERZIJDS

In de oplossingsrichtingen wordt onderscheid gemaakt naar de toekomst van de huisvesting van Bevo HC (accommodatie) enerzijds en het vraagstuk van eigendom, beheer en exploitatie anderzijds. Voor beide hoofdonderwerpen liggen keuzes voor die weliswaar onderling samenhangen, maar ook eigen afwegingen vergen.

Voor het hoofdonderwerp accommodatie ligt de keuze voor om De Heuf te renoveren of wellicht over te gaan tot vervangende nieuwbouw. Daarbinnen ligt ook de keuze voor om de toekomst in te gaan met één hal of twee hallen (waarover later meer).

Voor het hoofdonderwerp eigendom, beheer en exploitatie geldt voor de gemeente de afweging tussen de mate waarin zij éénmalig en structureel wil bijdragen en welke eisen en randvoorwaarden daar tegenover worden gesteld.

3.3 DE ACCOMMODATIE

De Heuf kampt met veel achterstallig onderhoud. De situatie is zodanig dat – zonder ingrijpende maatregelen – het gebouw niet veel langer als sportaccommodatie kan functioneren. In dat geval verliest Bevo HC haar thuisbasis, zonder dat er realistische alternatieven voorhanden zijn.

Voor de toekomst van de huisvesting van Bevo HC hebben wij vijf varianten op hoofdlijnen uitgewerkt. De varianten verschillen onderling naar:

- Renovatie of nieuwbouw
- Het aantal hallen (geen hal, één hal of twee hallen).

RENOVATIE OF NIEUWBOUW

In hoofdstuk 2 is beschreven dat het mogelijk is om het achterstallige onderhoud aan De Heuf weg te werken, de installatietechniek te renoveren en te vernieuwen en het pand te verduurzamen. Dat vergt grote investeringen (circa € 4 miljoen), maar verlengt de levensduur van De Heuf met 20 jaar. De 'schaduwkant' van renoveren is dat een aantal knelpunten van De Heuf niet wordt opgelost. De Heuf blijft in dat geval een accommodatie met veel 'loze' ruimten en blijft beschikken over twee sporthallen die elk maar beperkt splitsbaar/samenvoegbaar zijn (dat kan door middel van netten of verrijdbare wanden, maar dat blijft behelpen). Ook geldt dat renovatie de energetische eigenschappen van De Heuf weliswaar zal verbeteren, maar die zullen niet het niveau van nieuwbouw bereiken.

Het is ook mogelijk om te kiezen voor vervangende nieuwbouw. In dat geval kan een volledig eigentijdse en functionele sportaccommodatie worden gerealiseerd, zonder functionele beperkingen en volledig energieneutraal. Bij nieuwbouw zijn er ook geen beperkingen ten aanzien van de locatie. Nieuwbouw kan op de huidige locatie plaatsvinden, maar ook elders (bijvoorbeeld in samenhang met de Piushallen). Vanzelfsprekend zijn de éénmalige investeringen bij nieuwbouw fors hoger dan bij renovatie.

GEEN HAL, EÉN HAL OF TWEE HALLEN

De tweede keuzemogelijkheid die voorligt betreft het aantal sporthallen voor de toekomstige huisvesting van Bevo HC.

Geen hal

De eerste mogelijkheid is dat de gemeente besluit om Bevo HC/De Heuf niet de helpende hand toe te steken. Alhoewel deze mogelijkheid ons niet waarschijnlijk acht, kan de gemeente hiertoe besluiten. De gemeente heeft immers geen wettelijke plicht om sportverenigingen van huisvesting te voorzien. Ook richting De Heuf B.V. heeft de gemeente geen verplichtingen, anders dan de garantstelling.

Het hoeft nauwelijks betoog dat keuze om Bevo HC/De Heuf niet te helpen, grote maatschappelijke gevolgen heeft. In dat geval beschikt de handbalvereniging niet meer over een eigen accommodatie en zal de vereniging onderdak moeten vinden in andere hallen in Peel en Maas e.o. In die andere hallen is weliswaar enige leegstand, maar die leegstand is volstrekt onvoldoende om een substantieel deel van het programma van Bevo HC te huisvesten. In wezen geldt: geen ondersteuning bieden is einde De Heuf en einde Bevo HC.

Eén of twee hallen

Indien de gemeente wel ondersteuning wil bieden ligt de keuze voor het aantal hallen voor. Het is al eerder vermeld, maar de beide sporthallen van De Heuf zijn op dit moment niet goed bezet. Bevo HC zelf maakt circa 2.000 uren per jaar gebruik van de hallen met de mogelijkheid om – in geval van een multifunctionele sporthal die splitsbaar/samenvoegbaar is in 3 delen - dit gebruik in te dikken. Verder geldt dat verwacht mag worden dat het gebruik in de toekomst licht zal dalen.

Het is dus een realistische optie om voor Bevo HC één topsporthal aan te houden waarin het gros van de trainingen en competities kan worden afgewerkt. Een deel van het programma van Bevo HC zal in dat geval in de andere hallen in de gemeente Peel en Maas moeten worden gehuisvest.

Daarbij geldt overigens dat de variant één hal vooral realistisch is bij nieuwbouw. In dat geval kan één nieuwe hal, die splitsbaar is in drie delen, een groot deel van het Bevo HC programma huisvesten. In de huidige Sportarena is dat minder het geval.

De combinatie van renovatie/nieuwbouw en geen, één of twee hallen leidt tot vijf hoofdvarianten voor de toekomstige huisvesting van Bevo HC. In de volgende tabel is per variant weergegeven met welke investeringen rekening gehouden moet worden.

Tabel 7: Stichtingskosten varianten ex BTW.

	2 hallen	1 hal	Geen hal
Renovatie	€ 4 miljoen	€ 3 miljoen (schatting)*	€ 1 miljoen*
Nieuwbouw*	Vanaf € 15 miljoen	€ 9 - 12 miljoen	

* = exclusief sloopkosten van De Heuf.

Niet alle varianten zijn even realistisch. Het is al eerder vermeld, maar de variant één hal, renovatie is niet echt realistisch. Door de functionele beperkingen van de Arena (niet splitsbaar) kan Bevo HC, in deze variant, een te klein deel van het eigen programma in De Heuf huisvesten. Het beroep dat in deze variant moet worden gedaan op capaciteit in andere sporthallen in Peel en Maas is te groot.

Ook de variant nieuwbouw van twee hallen lijkt ons minder realistisch in verband met de enorme investeringen die dat met zich meebrengt.

Bij de variant nieuwbouw moet worden vermeld dat deze in principe locatie onafhankelijk is. Nieuwbouw kan plaatsvinden op de huidige locatie, maar bijvoorbeeld ook nabij de Piushallen.

Wij stellen voor om twee varianten in het vervolg van dit onderzoek nader uit te werken, te weten:

- Renovatie van de totale accommodatie De Heuf.
- Nieuwbouw van één topsporthal, locatie nader te bepalen.

3.4 EIGENDOM, BEHEER EN EXPLOITATIE

3.4.1 BASISVORMEN VOOR BEHEER EN EXPLOITATIE

Er zijn talloze manieren waarop binnensportaccommodaties kunnen worden beheerd en geëxploiteerd. Veel voorkomende vormen zijn de landelijk werken commerciële exploitanten (bijvoorbeeld Optisport, Sportfondsen), lokale ondernemers, de gemeente zelf, een lokale stichting, een coöperatie, een beheercommissie et cetera. Beheersvormen verschillen onderling naar de mate waarin deze publiek of juist privaat karakter hebben, naar de schaal waarop zij actief zijn (uitsluitend lokaal, regionaal of zelfs landelijk) en naar de wijze waarop risico's zijn verdeeld. In de volgende figuur zijn de belangrijkste basisvormen schematisch weergegeven.

Figuur 9: Basisvormen voor beheer en exploitatie sportaccommodaties.



- Lijnorganisatie gemeente: Hier is sprake van wanneer de gemeente zelf de accommodaties beheert en exploiteert, de volledige zeggenschap heeft over tarieven, rooster, et cetera en ook volledig het exploitatierisico loopt.
- Intern Verzelfstandigen: Van deze beheervorm is sprake als de gemeente zelf beheert en exploiteert, maar deze taak heeft neergelegd in een afzonderlijk organisatieonderdeel van de gemeente dat beschikt over een bepaalde mate van zelfstandigheid. Een voorbeeld daarvan is Maastricht Sport. Dit deel van de gemeente beheert en exploiteert alle sportaccommodaties en heeft prestatieafspraken met de rest van de gemeente gemaakt.
- Extern Verzelfstandigen: Van deze beheervorm is sprake wanneer beheer en exploitatie is ondergebracht in een afzonderlijke rechtsvorm (b.v. een stichting of een BV of NV), die op afstand staat van de gemeente. De gemeente en deze rechtsvorm maken afspraken over tarieven, rooster, serviceniveau, et cetera en er is doorgaans een subsidierelatie tussen gemeente en rechtsvorm, de gemeente is vaak (enig) aandeelhouder, etc.
- Commercialiseren: Hier is sprake van als het beheer en exploitatie is neergelegd bij een commerciële exploitant van sportaccommodaties die de accommodatie grotendeels voor eigen rekening en risico exploiteert. Dat gebeurt doorgaans door het beheer en exploitatie uit te besteden aan grote, landelijk werkende, exploitanten (Optisport, Sportfondsen, et cetera), die vaak een exploitatiebijdrage van de gemeente ontvangen en daarvoor in de plaats binnen bepaalde kaders (tarieven, rooster, serviceniveau) exploiteren.
- Privatiseren: Hier is sprake van als een bedrijf of instelling de accommodatie volledig voor eigen rekening en risico beheert, zonder (structurele) financiële bijdrage door de gemeente en zonder gemeentelijke zeggenschap.

De basisvormen zijn onderling sterk verschillend, maar het belangrijkste verschil is de verhouding tussen gemeentelijke zeggenschap enerzijds en het exploitatierisico anderzijds. Ter illustratie: Binnen de basisvorm 'lijnorganisatie gemeente' heeft de gemeente de meest directe invloed op beheer en exploitatie van alle basisvormen. Daarbij moet worden gedacht aan invloed op de tarieven, het rooster, de voorrangsregeling en het serviceniveau. De 'schaduwkant' van deze vorm is dat alle exploitatierisico's ook bij de gemeente liggen. Het andere eind van het spectrum (privatiseren) geeft het tegenovergestelde beeld. Binnen de basisvorm privatisering is de gemeentelijke zeggenschap minimaal tot nihil, maar alle exploitatierisico's liggen bij de exploitant/beherende instelling.

3.4.2 DE HUIDIGE SITUATIE IN PEEL EN MAAS

Op dit moment zijn meerdere van de vijf basisvormen binnen de gemeente Peel en Maas aanwezig. Ter illustratie:

- De Heuf: De huidige situatie van De Heuf B.V. komt het meest overeen met de basisvorm 'Privatiseren'. De accommodatie is eigendom van een private onderneming, wordt voor eigen rekening en risico geëxploiteerd en de gemeentelijke zeggenschap is minimaal.
- Laco Peel en Maas: De beheervorm van het zwembad, dat naast De Heuf ligt, komt het meest overeen met de basisvorm 'Commercialiseren'. Een landelijk werkend exploitant (Laco) exploiteert het zwembad, zij het met een gemeentelijke bijdrage die – met tussenkomst van Stichting Beheer De Waterloat – wordt verstrekt en binnen enkele, door de gemeente aangedragen, kaders.
- Stichting Sporthallen Helden: De beheervorm van de Piushallen komt overeen met de basisvorm 'Extern Verzelfstandigen'. Deze hallen worden beheerd en geëxploiteerd door een stichting, die een exploitatiebijdrage van de gemeente ontvangt. Aan die bijdrage zijn voorwaarden verbonden op het gebied van openstelling, roosters en voorrangsregeling.
- De gemeentelijke sporthallen: 'Last-but-not-least' geldt dat de gemeente zelf ook enkele sporthallen beheert en exploiteert (Baarlo, Maasbree en Meijel) via de basisvorm 'Lijnorganisatie Gemeente'. De gemeente is eigenaar, beheert en exploiteert zelf en het exploitatierisico ligt volledig bij de gemeente.

3.4.3 DE TOEKOMSTIGE OPZET VOOR DE HEUF

In theorie zijn meerdere constructies mogelijk, maar in de praktijk zijn er slechts enkele realistische mogelijkheden voor de toekomstige opzet van eigendom, beheer en exploitatie van De Heuf (gerenoveerd of nieuwbouw). Onderstaand, per basisvorm, de toepasbaarheid.

Basisvorm privatiseren

De huidige, geprivatiseerde opzet van beheer en exploitatie van De Heuf is ongeschikt voor de toekomst. Daar voeren wij de volgende argumenten voor aan:

- Uit hoofdstuk 2 is gebleken dat het niet mogelijk is om De Heuf (of vervangende nieuwbouw) kostendekkend te exploiteren. Er zal altijd sprake zijn van een exploitatietekort. Zonder structurele gemeentelijke bijdrage is een toekomstbestendige opzet niet mogelijk.
- Ongeacht de keuze voor renovatie of nieuwbouw, zal een toekomstbestendige opzet éénmalig een grote investering vergen. Het is niet realistisch om te veronderstellen dat dergelijke grote investeringen door middel van private middelen kunnen worden opgebracht. Een substantiële bijdrage van de gemeente is nodig.
- Gebleken is dat de volledige verantwoordelijkheid voor het eigendom van de accommodatie en het beheer en exploitatie, voor Bevo HC en De Heuf B.V. 'teveel van het goede' was. Het voortzetten van deze vorm van beheer en exploiteren is eenvoudigweg niet haalbaar.
- De noodzakelijke gemeentelijke financiële bijdragen (éénmalig en structureel) zijn zodanig, dat daar naar onze mening ook kaders en randvoorwaarden aan verbonden moeten worden. Het betreft kaders en randvoorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van de Stichting Sporthallen Helden (openstelling, tarieven, roosters en voorrangsregeling). Bij volledige privatisering is dat nu eenmaal niet mogelijk.

Basisvorm commercialiseren

Het is in theorie mogelijk om het beheer en exploitatie van de toekomstige Heuf (renovatie of nieuwbouw) over te laten aan een landelijk werkende exploitant van binnensportaccommodaties (zoals bijvoorbeeld Laco). In dat geval zal de gemeente een aanbesteding moeten organiseren, waarna de inschrijver met de beste prijs-kwaliteit het recht om de accommodatie te exploiteren wordt gegund.

Deze mogelijkheid is in onze ogen theoretisch. De omvang van de exploitatie van De Heuf op zichzelf is voor dergelijke exploitanten naar alle waarschijnlijkheid niet interessant genoeg om daadwerkelijk in te schrijven. Dat zou wel het geval zijn als bijvoorbeeld het beheer en exploitatie van de toekomstige De Heuf samen met alle andere binnensportaccommodaties in Peel en Maas (inclusief het zwembad), als één pakket wordt aanbesteed. Deze mogelijkheid overstijgt echter in ruime mate de opdracht die wij hebben ontvangen voor De Heuf.

Extern verzelfstandigen

De vorm 'extern verzelfstandigen' (de situatie van de Stichting Sporthallen Helden), is een realistische variant voor de toekomst van De Heuf. Binnen deze variant is het mogelijk om voor De Heuf een afzonderlijke stichting in het leven te roepen, die, onder voorwaarden, een structurele bijdrage van de gemeente ontvangt voor beheer en exploitatie van de accommodatie. Het is zelfs ook mogelijk om de bestaande Stichting Sporthallen Helden te vragen om ook De Heuf te beheren. Deze optie is vooral realistisch indien wordt overgegaan tot de nieuwbouwvariant, op of rond de locatie van de Piushallen.

In deze variant is het vanzelfsprekend mogelijk dat Hevo BC nog enkele onderdelen van het gebruiker beheer zelf uitvoert, in overleg met de stichting.

Voor het eigendom gelden dan twee mogelijkheden, of gemeentelijk eigendom, of eigendom bij de stichting (net als in de huidige situatie van de Piushallen).

Intern verzelfstandigen

Deze beheervorm is in dit kader een theoretische. De beheervorm komt niet voor in Peel en Maas en er zijn ook geen argumenten om hiervoor te kiezen.

Lijnorganisatie gemeente
In deze vorm wordt het beheer en exploitatie van De Heuf toegevoegd aan het bestaande team binnen de gemeente Peel en Maas die de hallen in Baarlo, Maasbree en Meijel beheert en exploiteert. In dat geval beheert en exploiteert de gemeente de hal en is ook eigenaar.

Samenvattend
Samenvattend geldt dat er twee realistische opties voorhanden zijn, te weten:

- Het extern verzelfstandigen van De Heuf, bij voorkeur door het toevoegen van beheer en exploitatie deze accommodatie aan het takenpakket van de Stichting Sporthallen Helden. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat deze optie vooral realistisch is in geval van vervangende nieuwbouw van De Heuf grenzend aan de Piushallen.
- Het toevoegen van beheer en exploitatie van De Heuf aan de gemeentelijke organisatie die ook de hallen in Baarlo, Maasbree en Meijel beheert en exploiteert.

Voor het eigendom gelden twee opties, te weten gemeentelijk eigendom, of eigendom bij de stichting (onder voorwaarden).

Voorgesteld wordt om deze opties tijdens fase twee van het project verder uit te werken.

3.4.4 INBRENG VAN DERDEN
Een laatste aspect waar een standpunt over ingenomen moet worden betreft de mate waarin de gemeente een financiële inbreng van derden verwacht (hetzij éénmalig, hetzij structureel). Concreet betreft het:

Certificaathouders De Heuf B.V.
De Heuf B.V. telt 20 certificaathouders. Deze certificaathouders hebben kapitaal ingebracht (hetzij in de vorm van een financiële bijdrage, hetzij in de vorm van dienstverlening), waarmee de accommodatie is gekocht en in stand is gehouden. Deze certificaathouders, waarvan enkele relatief grote bedragen hebben ingebracht, hebben tot dusver geen enkele vorm van dividend ontvangen en wensen bij voorkeur schadeloos te worden gesteld. De gemeente Peel en Maas moet een standpunt bepalen over de mate waarin zij bereid is om bij te dragen aan schadeloosstelling. Mogelijkheden zijn:

- Geen schadeloosstelling: Formeel heeft de gemeente geen enkele verplichting om de certificaathouders schadeloos te stellen. Het is goed verdedigbaar als de gemeente zich op het standpunt stelt om geen bijdrage te leveren. Dit ook omdat de gemeente op dit moment wordt geconfronteerd met grote éénmalige kosten, die voortvloeien uit nalatigheid van de eigenaar van De Heuf B.V. (de certificaathouders) om te reserveren voor groot onderhoud. Anders gezegd, door niet schadeloos te stellen dragen de certificaathouders bij aan renovatie of nieuwbouw.
- Alleen (gedeeltelijke) schadeloosstelling voor de financiële inbreng: Het is ook mogelijk dat de gemeente de certificaathouders, al dan niet gedeeltelijk, schadeloos stelt, die financiële middelen hebben ingebracht.
- Volledige schadeloosstelling alle certificaathouders voor zowel financiële inbreng als inbreng door middel van dienstverlening: Vanzelfsprekend is het mogelijk om certificaathouders volledig schadeloos te stellen. In deze variant dragen de certificaathouders niet bij aan renovatie of nieuwbouw.

Cofinanciering
De Heuf (zowel in de variant renovatie als nieuwbouw) is een topsport accommodatie voor de handbal. Dit is een bovenregionale functie die de mogelijkheid biedt van cofinanciering door bijvoorbeeld de Provincie Limburg.

4 HOE VERDER?

Dit is het eindrapport van fase één van het onderzoek naar De Heuf en richt zich vooral op de huidige situatie. Deze rapportage is besproken met achtereenvolgens de Projectgroep, het College van B&W, de Klankbordgroep en met vertegenwoordigers van Bevo HC/De Heuf B.V.

Op basis van die besprekingen stellen wij voor om de volgende varianten/scenario's in de tweede fase van dit onderzoek te gaan uitwerken:

Accommodatie

- Renovatie van beide hallen van de accommodatie De Heuf.
- Nieuwbouw van één moderne, multifunctionele topsporthal op een nader te bepalen locatie.

Eigendom, beheer en exploitatie

- Extern verzelfstandigen, bij voorkeur door middel van het toevoegen van de Heuf aan het takenpakket van de Stichting Sporthallen Helden.
- Lijnorganisatie gemeente, door het toevoegen van de Heuf aan de gemeentelijke afdeling die binnensportaccommodaties beheert en exploiteert.

Tijdens de tweede fase van het onderzoek worden de volgende onderwerpen nader uitgewerkt:

- Accommodatie en investeringen.
- Gebruik/bezetting/maatschappelijke functie.
- Continuiteit voor Bevo HC.
- Eigendom.
- Beheervorm en juridische hoofdopzet en effecten op hoofdlijnen voor de exploitatie.
- Financiele gevolgen voor de stakeholders (éénmalig en structureel) en herkomst van de investeringen.
- Eventuele rol van en relatie met gemeente, inclusief randvoorwaarden en uitgangspunten.
- Belangrijkste risico's.
- Planning/doorlooptijd per scenario.
- Vergelijkende beoordeling van de scenario's en advies over het voorkeursscenario.

De doorlooptijd van de tweede fase bedraagt twee maanden.

BIJLAGE 1: SPECIFICATIE RENOVATIEKOSTEN DE HEUF

Afzonderlijk bijgevoegd