Gemeente Raalte

INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Huur en huurbijdrage Sportbedrijf
Zaaknummer	42833-2025
B&W vergadering	26 augustus 2025
Portefeuillehouder	Mevr. G.H. (Gerria) Toeter
Behandelend ambtenaar	Klazien Hoekstra

Kennis te nemen van

1. waarom het college de huur en huurbijdrage voor het Sportbedrijf niet aanpast aan de gemeentelijke eigenaarslasten van de sportaccommodaties en -voorzieningen.

Inleiding

In de informatienotitie van 15 oktober 2024 heeft het college aangegeven uitvoering te willen geven aan de volgende aanbeveling van Bureau Tien advies en wens van de raad:
“het gelijktrekken van de huur en huurbijdrage aan het Sportbedrijf Raalte met de eigenaarslasten van de gemeente voor de diverse sportvoorzieningen”.

Achterliggende redenen waren:
- inzicht krijgen in de totale kosten per locatie; (geen indirecte subsidies)
- inzicht of de huurtarieven, die het Sportbedrijf voor de commerciële ruimten hanteert (Sportstudio gezondheidscentrum) wel kostendekkend zijn.

Bij de vaststelling van de prestatieafspraken 2025 is aangekondigd, dat vanaf 2026 een kostendekkende huur en huurbijdrage voor het Sportbedrijf, wordt ingevoerd.

In dit memo informeert het college de raad, waarom het een andere keuze maakt.

Kernboodschap

Overwegingen om huur en huurbijdrage Sportbedrijf niet aan te passen

- *Beperkingen bij kostentoerekening per type ruimte in Tijenraan*
  Het grootste deel van de eigenaarslasten komt van Sportcentrum Tijenraan. De eigenaarslasten van heel Tijenraan hebben we als gemeente in beeld. Maar dit complex bevat verschillende typen ruimten, zoals een zwembad, sporthallen, vergaderruimten en horeca. Die ruimten verschillen sterk in kosten per m^2. Een verdeelsleutel op basis van oppervlak volstaat daarom niet.

  Het onderzoek van Tien Advies in 2023 richtte zich op het Sportbedrijf. Belangrijk onderdeel was hoe het Sportbedrijf een productbegroting kan inrichten en opstellen. Vanuit die invalshoek heeft Tien Advies deze aanbeveling gedaan. De productbegroting van het Sportbedrijf biedt dan per type sportvoorziening transparantie in de totale accommodatiekosten en de mate waarin de omzet kostendekkend is. Hoe de gemeente alle eigenaarslasten het beste kan specificeren per type sportvoorziening, was geen onderdeel van het onderzoek.

Daarom is voor de uitwerking van deze aanbeveling opnieuw contact gelegd met Tien Advies.
Tien Advies heeft toen aangegeven, dat elk sportcomplex met diverse sportvoorzieningen en ruimten, uniek is gebouwd. Daardoor zijn er geen betrouwbare en eenduidige wegingsfactoren of kengetallen, die we kunnen toepassen om de eigenaarslasten van Tijenraan te verdelen over de verschillende typen ruimten. Een zuivere toerekening van eigenaarslasten per ruimte leidt daardoor tot complexe, en vaak discutabele, keuzes in de kostentoedeling.
Tien advies heeft in 2023 dus vanuit een goede intentie de aanbeveling gedaan, maar later bij de vraag voor de uitwerking geconstateerd, dat deze praktisch gezien voor Tijenraan, niet 100% zuiver uit te voeren is.

- *Voor heel Tijenraan en andere sportaccommodaties is Inzicht in totale kosten al mogelijk*
  Voor heel sportcentrum Tijenraan en de andere sportaccommodaties, is inzicht in de totale kosten per accommodatie al mogelijk.
  Een volledig kostenoverzicht ontstaat door de gemeentelijke eigenaarslasten te combineren met de gebruikerslasten uit de productbegroting van het Sportbedrijf.

- *Aanbestedingsplicht en extra kosten voor Sportbedrijf*
  Door de verhoging naar een kostendekkende huur en huurbijdrage stijgt bij het Sportbedrijf de gemeentelijke bijdrage tot boven de 50% van de omzet. Hierdoor gaat voor het Sportbedrijf de Aanbestedingswet Publiek Rechtelijke lichamen gelden. Het Sportbedrijf moet daardoor vaker en zwaardere aanbestedingsprocedures volgen dan tot nu toe. Dit betekent extra administratieve werkzaamheden en kosten voor het Sportbedrijf. Deze meerkosten komen uiteindelijk weer voor rekening van de gemeente.

- *Tarieven voor commerciële verhuur zijn marktconform*
  De commerciële ruimten van het Sportbedrijf, zoals het Gezondheidscentrum en de Sportstudio, worden verhuurd tegen marktconforme tarieven van ruim €125,- per m^2. Dit ligt boven het gemiddelde van vergelijkbare ruimten (€60–€100 per m^2), zodat geen sprake is van verhuur onder kostprijs of concurrentievervalsing.
  De sporthallen en zwembaden worden grotendeels gebruikt door maatschappelijke huurders, zoals scholen en sportverenigingen. Deze ruimten zijn daardoor nauwelijks beschikbaar voor commerciële verhuur. Daarnaast is commerciële verhuur van deze sportvoorzieningen voor andere activiteiten dan sport en bewegen, door gemeentelijke regelgeving (zoals bestemmingsplan en APV) en de gebouwspecifieke inrichting (oa aantal nooduitgangen) vaak niet toegestaan.

- *Beperkingen bij kostentoerekening per type ruimte in Tijenraan*
  Het grootste deel van de eigenaarslasten komt van Sportcentrum Tijenraan. Dit complex bevat verschillende typen ruimten, zoals een zwembad, sporthal en horeca. Die verschillen sterk in kosten per m^2. Een verdeelsleutel op basis van oppervlak volstaat daarom niet. Volgens experts zoals Tien Advies ontbreken betrouwbare en eenduidige wegingsfactoren, omdat elk sportcomplex uniek is gebouwd. Een zuivere toerekening van eigenaarslasten per ruimte leidt daardoor tot complexe, en vaak discutabele, keuzes in de kostentoedeling.

- *Voor heel Tijenraan en andere sportaccommodaties is Inzicht in totale kosten al mogelijk*
  Voor heel sportcentrum Tijenraan en de andere sportaccommodaties, is inzicht in de totale kosten per accommodatie al mogelijk.
  Een volledig kostenoverzicht ontstaat door de gemeentelijke eigenaarslasten te combineren met de gebruikerslasten uit de productbegroting van het Sportbedrijf.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen heeft het college de keuze gemaakt om niet een kostendekkende huur en bijbehorende huurbijdrage in te voeren voor het Sportbedrijf Raalte.
De hogere lasten voor het Sportbedrijf, de complexiteit en benodigde inspanning om tot een kostprijsberekening per type ruimte in Tijenraan te komen, die altijd voor discussie vatbaar blijft, staan niet in verhouding tot de

beperkte meerwaarde in inzicht dan er nu al gegeven kan worden. Verder zijn de tarieven van het Sportbedrijf voor commerciële verhuur, marktconform.
Daarom blijft de huidige werkwijze gehandhaafd.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,





de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema