gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Sportcentrum Swalmen**
Zaaknummer: **126645-2023**
Datum: **28 mei 2024**

Inleiding

In 1993/1994 werd in de toenmalige gemeente Swalmen het Sportcentrum Swalmen gerealiseerd, gelegen aan de Peelveldlaan 40 te Swalmen. Het sportcentrum Swalmen bestaat uit een privaat deel dat in eigendom is van Oost Europa Ventures Beheer B.V. en een publiek deel dat in eigendom is van gemeente Roermond. Het private gedeelte bestaat uit onder andere tennis- en squashbanen, fitnessfaciliteiten en een horecagelegenheid. Het publieke deel betreft de sporthal met kleedlokalen.

In november 2022 heeft de eigenaar van het private deel, Oost Europa Ventures Beheer B.V. , de gemeente laten weten dat hij door het sluiten van de naastgelegen school en de sluiting van het sportcentrum ten tijde van de coronapandemie, zich gedwongen zag om na te denken over de vraag of en hoe een rendabele exploitatie van het private deel voor de toekomst mogelijk zou zijn. Ook het feit dat de eigenaar langer in het buitenland woont en er geen binding meer is met het sportcentrum, bracht hem er toe na te denken over de vraag of hij de exploitatie wenste voort te zetten.

Deze afweging heeft de eigenaar gebracht tot de conclusie dat hij onvoldoende kansen zag in continuering van de sportfunctie en de daaruit volgende wens om de exploitatie van het private deel van het sportcentrum te staken en dit te verkopen.

Uit de overeenkomst d.d. 14 oktober 1993 tussen de toenmalige gemeente Swalmen en de rechtsvoorganger van Oost Europa Ventures Beheer B.V. vloeit voort dat de B.V. verplicht is het private deel van het sportcentrum te koop aan te bieden aan de gemeente bij het staken van de exploitatie. Met andere woorden, de gemeente heeft in een dergelijk geval het recht van eerste koop (voorkeursrecht).

Op 7 december 2023 heeft Oost Europa Ventures Beheer B.V. conform de overeenkomst per brief het private deel aan de gemeente te koop aangeboden.

Ons college heeft eind december 2023 de principebereidheid uitgesproken om de aangeboden onroerende zaak aan te kopen en daartoe met de B.V. in overleg te treden, e.e.a. onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. Ter voorbereiding van dat overleg werd opdracht gegeven voor een bouwtechnische rapportage en een taxatierapport.

De gevoerde gesprekken met de eigenaar hebben geresulteerd in overeenstemming over een aankoopbedrag van € 1.560.000,- onder de voorwaarde van beschikbaarstelling van benodigd

budget door uw raad. Daarbij is er ca. € 300.000 benodigd voor de aankoopkosten, direct (dak)onderhoud en de tennisvloer (zie ook kanttekening 2). Totale eenmalige kosten € 1.860.000.

Voorstel

Aan de gemeenteraad wordt ten behoeve van de aankoop van het private deel van Sportcentrum Swalmen voorgesteld:

1. Een bestemmingsreserve met financieringsfunctie in te stellen ter dekking van de kapitaallasten voortvloeiende uit de aankoop van het sportcentrum met de naam: 'kapitaallastenreserve Sportcentrum Swalmen';
2. Een bedrag van € 1.360.000 vanuit de algemene reserve vrij te laten vallen en te storten in de nieuwe (onder beslispunt 1 genoemde) bestemmingsreserve;
3. Een tweetal kredieten te openen ten behoeve van de aankoop van het sportcentrum (en het direct noodzakelijke eigenaarsonderhoud), te splitsen in € 500.000 grond en € 1.360.000 opstallen;
4. De begroting te wijzigen conform de toelichting op de middelen.

Argumenten

1.1. Sportfaciliteiten zijn essentieel voor de leefbaarheid van de kern Swalmen.

Het belang van het sportcentrum Swalmen is eenieder niet ontgaan. De sluiting van het private deel trof daadwerkelijk vele inwoners uit Swalmen, Roermond én daarbuiten. Behalve voor het belang van het sporten en bewegen ging ook een belangrijke sociale ontmoetingsplek verloren. Een petitie voor het behoud van het sportcentrum werd 2.024 keer ondertekend en ook van diverse organisaties, verenigingen en inwoners kwam de oproep om alles in het werk te stellen het sportcentrum te behouden. Het belang werd nog onderstreept door de unaniem door de gemeenteraad op 9 februari 2023 aangenomen motie 23M03: Motie behoud overdekte sportfaciliteit Swalmen. In deze motie wordt het belang van de sportaccommodatie aangegeven en uw college opgeroepen: "*De gesprekken met de eigenaar van het sportcentrum daadkrachtig voort te zetten met als uitgangspunt het sporten en bewegen in Swalmen duurzaam te verankeren*". Dit alles heeft uiteindelijk geleid tot een zogenaamd 'stip op de horizon'-scenario. Het scenario waarin het huidige sportcentrum voor een (tijdelijke) periode behouden blijft en op zoek wordt gegaan naar een toekomstbestendige multifunctionele sportaccommodatie (mogelijk met binnen- en buitensport) voor Swalmen e.o.. En nadat deze is gerealiseerd de huidige overdekte sportaccommodatie, inclusief gemeentelijke sporthal, een andere passende bestemming krijgt. Dit scenario past binnen het gemeentelijk sport- en beweegbeleid vanwege de continuering te voldoen aan de behoefte aan een accommodatie voor binnensport. Het gegeven dat circa 1.000 sporters per week gebruik maakten van het huidige sportcentrum geeft het belang van de accommodatie meer dan voldoende weer. Het is een reëel tijdspad om in 2030 een stip op de horizon scenario te hebben uitgewerkt en gerealiseerd. In dit scenario is dan onderzoek gedaan naar de toekomstige behoefte aan binnen- en buitensportaccommodatie in Swalmen e.o. Ook vanuit de gedachte van een integraal (sport-)accommodatiebeleid past aankoop van de accommodatie binnen het 'stip op de horizon'-scenario.

1.2 Met de aankoop van het pand is het op termijn (stip op de horizon) mogelijk om op deze plek een bestemming en functie toe te voegen die passend is bij de opgaves die de kern Swalmen heeft en niet ten koste gaat van onbebouwde locaties (inbreiding).

Aan de noordzijde van de kern Swalmen ligt het bedrijventerrein Reubenberg. Het bedrijventerrein is ontsloten via de aansluiting op de A73 bij Roermond. Op het terrein zijn ongeveer 75 bedrijven gevestigd, waaronder logistieke bedrijven, maakindustrie en (groot)handelsbedrijven. Het terrein kan

nog worden uitgebreid met enkele nieuwe bedrijven. Daarnaast wordt het leegkomende gebouw van BC Broekhin herontwikkeld, waar ook ruimte ontstaat voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Swalmen. Middels deze strategische aankoop kan er door middel van het 'stip op de horizon-scenario' een passende bestemming worden toegepast op deze plek.

1.3 *Indien uw raad de gevraagde middelen niet beschikbaar stelt kan ons college niet tot aankoop over gaan. Dit betekent onzekerheid over de toekomst van de sportaccommodatie alsmede voor een nader uit te werken 'stip op de horizon-scenario'.*

Het eerste recht van koop vervalt en feitelijk verliest ons college de regierol op dit dossier.
Ons college kan geen uitvoering geven aan de door u unaniem aangenomen motie.

Kanttekeningen en risico's

Ten tijde van de aankoop Sportcentrum Swalmen zijn de onderstaande structurele lasten (onder punt 1 en 2) nog niet voldoende in beeld, waardoor dit nu als kanttekening/risico wordt aangemerkt. Dit leidt in een later stadium tot een aanvullende structurele budgetvraag.

1. *Er is sprake van een beheer- en exploitatierisico.*

De wijze of - én waarop de exploitatie van het sportcentrum kan plaatsvinden wordt, vooruitlopend op besluitvorming over de aankoop, momenteel onderzocht. Feit is dat de voormalige exploitatie door meerdere omstandigheden onder druk is komen te staan. De accommodatie kan jaarlijks worden geëxploiteerd met de nadruk op hogere bezoekersaantallen in de periode september tot en met maart. Het is aannemelijk dat voor de exploitatie (aanvullend) gemeentelijk budget benodigd is. Dit is een financieel meerjarig risico voor de gemeente die niet in de begroting voor 2025 e.v. is meegenomen. Op dit moment vindt er nog onderzoek plaats naar de structurele beheerslasten.

2. *Het is nog niet duidelijk hoe groot de jaarlijkse onderhoudskosten zijn.*

Behalve jaarlijkse onderhoudskosten dient rekening te worden gehouden met eenmalige investeringskosten. De aanwezige tennisvloer (tapijt) dateert uit 1993 waardoor hiervoor een keuring dient te worden uitgevoerd. Rekening dient te worden gehouden met vervanging. Verder blijkt uit de bouwkundige inspectie dat het dak aan renovatie toe is. Mogelijk dient ook nog rekening te worden gehouden met aankoop van aanwezige en noodzakelijke inventaris. Ook dit onderdeel dient nog nader onderzocht te worden en is mede afhankelijk van de exploitatievorm. Naast deze kosten kan nu nog geen beeld worden gegeven van overige jaarlijkse onderhoudskosten. Deze zijn mogelijk te splitsen in eigenaarskosten en kosten voor de eventuele huurder/exploitant. Dit is afhankelijk van de exploitatievorm die momenteel nog onderzocht wordt. In dit voorstel is voor een bedrag van € 300.000 rekening gehouden voor de te maken eenmalige kosten.

3. *Aankoop Sportcentrum Swalmen loopt vooruit op een integrale afweging begrotingsproces*

Deze aankoop loopt vooruit op een integrale afweging binnen het begrotingsproces 2025. Deze afweging vindt nu niet plaats, wat ten koste gaat van eventuele andere wensen.

Historisch overzicht

- Aangenomen motie 23M03 d.d. 9 februari 2023

- Afwijzen twee ingekomen verzoeken tot principemedewerking d.d. 16 maart 2023 met kenmerk Z2023-00000239 en 41201-2022/2022-015779 in verband met omzetten sportbestemming in bedrijfsbestemming

Financiële gevolgen

Met de aankoop Sportcentrum Swalmen is een totaal geraamde investering gemoeid van € 1.860.000 (excl Btw). Deze is conform taxatierapport te splitsen in grondwaarde afgerond € 500.000 en opstallen € 1.360.000 (incl. direct eenmalig onderhoud). Afschrijving sporthallen vindt conform Nota Activa Gemeente Roermond plaats over 30 jaar. Mocht de bestemming of functie in de toekomst gaan wijzigen (argument 1.2), dan is er voldoende dekking aanwezig om indien nodig versneld te kunnen afschrijven. Op de grond (€ 500.000) wordt niet afgeschreven, deze is namelijk waardevast. Omdat hier geen afschrijving over hoeft plaats te vinden hoeft daar ook geen dekking voor gezocht te worden. Enkel over de opstallen wordt afgeschreven, daarvoor zit de dekking in de kapitaallasten reserve; het geheel (opstal en grond) dient wel gefinancierd te worden, daarom wordt de rente over het totaalbedrag gerekend.

De financiële gevolgen van het verzoek tot aankoop zijn niet in de begroting 2024 opgenomen. Derhalve leidt dit tot een aanvullend verzoek aan de gemeenteraad om extra middelen uit de Algemene Reserve (€ 1.360.000) beschikbaar te stellen ter dekking/financiering van deze aankoop.

Middels onderstaande begrotingswijziging worden de bedragen opgenomen in de meerjaren-begroting, met als dekking de algemene reserve en voor de rentefinanciering het begrotingssaldo:

Begrotingswijziging					
Toelichting op de financiële gevolgen					
Veranderingen in de baten en lasten					
Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten; afschrijving Sporthal Swalmen	22.667	45.333	45.333	45.333	45.333
Kapitaallasten; rente	6.975	13.950	13.950	13.950	13.950
Dekking afschrijving via kapitaallastenreserve	-22.667	-45.333	-45.333	-45.333	-45.333
Dekking rente via begrotingssaldo	-6.975	-13.950	-13.950	-13.950	-13.950

Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten					
Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2027
Krediet Aankoop Sportcentrum Swalmen + direct noodzakelijk eigenaarsonderhoud	1.360.000				
Krediet Aankoop Grond Sportcentrum Swalmen	500.000				
Storting bestemmingsreserve kapitaallasten Sportcentrum Swalmen	1.360.000				
Onttrekking Algemene Reserve	-/- 1.360.000				

Over de structurele gevolgen (o.a. exploitatie en onderhoud) wordt aan uw Raad een aanvullend verzoek gedaan, zodra deze kosten voldoende in kaart zijn gebracht. Dit leest u verder terug onder het kopje kanttekeningen/risico's.

Meerjarig begrotingssaldo (update) na voorstel

In dit collegevoorstel wordt een verzoek om aanvullende dekking rentelasten middels het begrotingssaldo aan de Gemeenteraad voorgelegd. Om een integraal beeld te krijgen, wat dit doet voor het huidige begrotingssaldo presenteren wij u het laatst bekende meerjarig begrotingssaldo (kadernota 2025), voor- en na de vraag om extra middelen voorstel Aankoop sportcentrum Swalmen.

Bedragen x € 1.000	2024	2025	2026	2027	2028
Stand na 1e tussenrapportage 2024	**-245**				
Meerjarig begrotingssaldo Kadernota 2025 na verwerking autonome ontwikkelingen 2025 en toepassing realismefactor		**4.477**	**-1.598**	**769**	**43**
-/- dekking rentelasten m.b.t. aankoop Sportcentrum Swalmen	**-7**	**-14**	**-14**	**-14**	**-14**
Stand begrotingssaldo na voorstel	**-252**	**4.463**	**-1.612**	**755**	**29**

Incidentele financiële positie Algemene Reserve (update) na voorstel

In dit collegevoorstel wordt een verzoek om aanvullende dekking voor de aankoop Sportcentrum middels de algemene reserve aan de Gemeenteraad voorgelegd. Om een integraal beeld te krijgen, wat dit doet voor de huidige stand algemene reserve presenteren wij u het laatst bekende stand van de Algemene reserve (jaarrekening 2025), voor- en na de vraag om extra middelen voorstel Aankoop sportcentrum Swalmen.

Bedragen x € 1.000	2024	2025	2026	2027	2028
Prognose stand Algemene Reserve	**43.859**	**40.372**	**37.447**	**37.447**	**37.447**
-/- dekking vorming kapitaallastenreserve aankoop opstal Sportcentrum Swalmen + direct noodzakelijk onderhoud	**-1.360**				
Prognose Stand Algemene Reserve na voorstel	**42.499**	**39.012**	**36.087**	**36.087**	**36.087**
-/- benodigde weerstandscapaciteit	-8.613	-8.613	-8.613	-8.613	-8.613
Prognose Stand Algemene Reserve t.o.v. minimumniveau na voorstel	**33.886**	**30.399**	**27.474**	**27.474**	**27.474**

Communicatie en participatie

Na besluitvorming gemeenteraad wordt communicatie en participatie opgepakt met betrekking tot de aankoop.

Uitvoering en evaluatie

Na besluitvorming kan het private deel van het Sportcentrum worden aangekocht. Het in kaart brengen van de mogelijkheden rondom de exploitatievorm is vooruitlopend op besluitvorming reeds gestart.

Voornemen tot aankoop
Ons college heeft op 28 mei 2024 het voornemen uitgesproken om tot aankoop van het private deel van sportcentrum Swalmen over te gaan. Gelet op dat voornemen bieden wij u de mogelijkheid om hierop uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken (zie onderstaand).

Mogelijkheid kenbaar maken wensen en bedenkingen
Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet behoort het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen -waartoe aan- en verkopen behoren- tot de bevoegdheid van het college.
In artikel 169 van de Gemeentewet is bepaald dat het college de gemeenteraad vóóraf inlichtingen verstrekt over de uitoefening van de bevoegdheid tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen indien de gemeenteraad daarom verzoekt.

Ingevolge artikel 10 lid 2 lid van de Financiële verordening gemeente Roermond 2023 informeert het college in ieder geval vooraf de gemeenteraad en neemt pas een besluit, nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen, voor zover het betreft niet bij de begroting vastgestelde afzonderlijke verplichtingen waarbij het bedrag groter is dan € 750.000,--. Via dit raadsvoorstel wordt uw raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen ter kennis te brengen van ons college.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
i.o. D. Weerts	i.v.m.
J. van Putten	Y.F.W. Hoogtanders

Bijlage(n):
Raadsbesluit