

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
19 december 2017	RV/17/00808 Z17-49032	7.2

Voorstel ingebracht door E. Jacobs & S. Janssen
Portefeuillehouder A.K. Benschop-van Eldik
Begrotingsprogramma en 02. Ruimte (PROG02)
taakveld 11. Sportaccommodaties (TAAKV52)

Onderwerp Realiseren sporthal op sportpark
Maurik-Oost

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

1. Een toekomstbestendige en multifunctionele sporthal te realiseren op sportpark Maurik-Oost.
En daarvoor:
2. De sporthal te verduurzamen volgens de visie 'duurzaam en efficient met publiek geld te werken'.
3. De ambitiesnotitie 'beeldkwaliteit Sporthal – sportpark Maurik-Oost, gemeente Buren' vast te stellen.
4. Het geld dat vrijvalt als gevolg van het sluiten en slopen van de gymzaal in Eck en Wiel in te zetten voor de exploitatie van de sporthal en de verkoopopbrengst van de grond onderdeel te laten zijn van het totaal aan te vragen krediet.
5. Een krediet ad. € 2.770.000,-- beschikbaar te stellen in 2018 voor de bouw van de sporthal, bestaande uit:
 - € 2.120.000,-- voor de bouwkosten van de sporthal,
 - € 650.000,-- voor o.a. inrichting openbare ruimte en voorbereidingskosten.
6. Een aanvullend krediet van € 260.000,-- beschikbaar te stellen voor verduurzaming van de sporthal conform beslispoint 2.
7. De begrotingswijziging vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Op 27 juni 2017 heeft de gemeenteraad besloten om het realiseren van een sporthal op sportpark Maurik—Oost als uitgangspunt te nemen en heeft de raad het college de opdracht gegeven dit nader uit te werken in een raadsvoorstel.

Het uitgangspunt hierbij was om uit te gaan van de jaarlijkse exploitatie en samen met de verenigingen en het bestuur van de op te richten beheerentiteit op zoek te gaan naar de optimum-variant qua functionaliteit en exploitatie.

Dit heeft geleid tot voorliggend voorstel waarin aangegeven wordt hoe een toekomstbestendige, multifunctionele en duurzame sporthal gerealiseerd kan worden op sportpark Maurik-Oost.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Op 27 juni 2017 besloot de gemeenteraad om het realiseren van een sporthal op sportpark Maurik-Oost als uitgangspunt te nemen. De raad heeft het college de opdracht gegeven dit nader uit te werken in een raadsvoorstel. De meegegeven uitgangspunten zijn uit te gaan van de jaarlijkse exploitatie en samen met de verenigingen en het bestuur van de op te richten beheerentiteit op zoek te gaan naar de optimum-variant qua functionaliteit en exploitatie.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Het beoogde effect is om in 2019 een toekomstbestendige en multifunctionele sportaccommodatie voor de gehele gemeente Buren in gebruik te nemen. Die leidt tot meer maatschappelijke samenhang en integratie tussen verschillende verenigingen en andere maatschappelijke partijen.

Waarom op deze manier?

In deze paragraaf is per beslispunt te lezen waarom voorgesteld wordt dit zo te besluiten.

1. Een toekomstbestendige en multifunctionele sporthal te realiseren op sportpark Maurik- Oost

1.1 Een sportaccommodatie creëert samenhang

- Mensen en verschillende verenigingen ontmoeten elkaar op een plek. De verenigingen maken gebruik van elkaars kwaliteiten en faciliteiten.
- Doordat er nieuwe sporten mogelijk zijn, geef je gemeente breed verenigingen een kans om zich te ontplooiën.
- Doordat er zoveel sporten geconcentreerd plaatsvinden stel je kinderen beter in staat hun talent te ontdekken en kennis te maken met verschillende sporten.

1.2 Voor het realiseren van een sportaccommodatie is draagvlak nodig van de gemeenschap

De gemeente kan niet (alleen) de trekker van de accommodatie zijn. Om de sporthal te exploiteren richten we een beheerentiteit op die verantwoordelijk wordt voor bezetting, bemensing, energiekosten, schoonmaak en klein onderhoud. Het onderhoud blijft in handen van de gemeente. Hierover maakten we in de afgelopen periode afspraken. De wederzijdse bereidheid deze afspraken na te komen legden we vast in een intentiebrief. Deze brief is voor de goede orde bijgevoegd (bijlage 1). De beheerentiteit moet opgericht zijn voordat we – na een positief besluit van de raad in december 2017 – verder gaan met het proces om de sporthal te realiseren.

Daarnaast wordt dit initiatief ook gedragen door de drie intensief betrokken verenigingen. Met deze betrokken verenigingen (DOS sportief, sv-MEC'07 en Activitas) zijn intensieve gesprekken gevoerd over de komst van de sporthal op het sportpark. Zij staan hier zeer enthousiast tegenover en zijn de dragers van de toekomstige exploitatie. De bereidheid tot het gebruik maken van de sporthal is vastgelegd in intentiebrieven. Deze zijn voor de goede orde bijgevoegd (bijlage 2).

1.3 Het realiseren van een sportaccommodatie geeft mogelijkheden voor beoefening van meer sporten in Buren

Een sporthal biedt ruimte voor andere sporten die nu nog niet beoefend worden in Buren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zaalvoetbal en zaalhockey. Er is gesproken met THCC de Kromhouters (Tiel - Hockey). De komende maanden wordt verder overleg gevoerd over mogelijkheden om gebruik te maken van de sporthal.

1.4 Een sportaccommodatie heeft een aanzienlijke meerwaarde ten opzichte van de eerder beoogde gymzaal

Een sporthal is breed inzetbaar; er zijn meer activiteiten mogelijk dan alleen sporten die in een gymzaal plaats kunnen vinden (turnwedstrijden, bridge, toneel). Er is o.a. gesproken met Paramedisch Centrum Beusichem (PMC) Beusichem en de komende maanden wordt verder overleg gevoerd over mogelijkheden om gebruik te maken van de sporthal. Daarnaast is een gymzaal qua investering goedkoper, maar qua exploitatie minder rendabel.

2. De sporthal te verduurzamen volgens de visie 'duurzaam en efficiënt met publiek geld te werken'.

2.1 De voorgestelde aanpak sluit aan bij akkoorden op gebied van duurzaamheid, zowel regionaal als landelijk

De gemeente Buren heeft geen expliciet duurzaamheidsbeleid en/of -strategie geformuleerd op basis waarvan de eigen vastgoedvoorraad kan worden aangepakt, het thema duurzaamheid wordt wel specifiek genoemd in het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Randvoorwaardelijk geldt dat de gemeente zich moet conformeren aan de acties die voortkomen voor gemeenten uit het Energie- en Grondstoffenakkoord, wat door de Vereniging Nederlandse Gemeenten is ondertekend. Ook is gemeente Buren deelnemer aan het Gelders Energieakkoord. Zodoende zijn er voldoende handvatten om de volgende duurzaamheidsvisie voor de sporthal te formuleren als 'duurzaam en efficiënt met publiek geld te werken'. Deze visie is uitgewerkt in bijlage 3 'aanpak duurzaamheid sporthal'.

Aan deze visie zijn maatregelenpakketten gekoppeld. Deze maatregelenpakketten zijn vertaald in een businesscase (investering en exploitatie) en worden vervolgens in prestatie-eisen voor de marktpartijen vertaald. Het is bij de aanbesteding aan de marktpartijen om hierin keuzes te maken en hun creativiteit te tonen bij de 'hoe'-vraag voor de verduurzaming van de sporthal.

2.2 Geeft uitvoering aan de wens van de raad.

Tijdens de raadsbehandeling van 27 juni 2017 werd de wens uitgesproken om een klimaat neutrale sporthal neer te zetten. Een klimaat neutrale hal vraagt een dermate hoge investering dat we dit niet reëel achten, vandaar dat we ernaar streven een duurzame (energiezuinige) hal te realiseren. Deze ambitie hebben we vertaald in de duurzaamheidsvisie 'duurzaam en efficiënt met publiek geld te werken' en deze is verder uitgewerkt in bijlage 3.

3. De ambitiesnotitie 'beeldkwaliteit Sporthal – sportpark Maurik-Oost, gemeente Buren' vast te stellen.

3.1 Het is van belang om vóór de aanbesteding van de sporthal helderheid te hebben over de eisen en wensen vanuit Welstand

De raad is bevoegd gezag als het gaat om het vaststellen van de welstandseisen. In 2013 is de 'Welstandsnota Buren 2013' vastgesteld. Voor een sporthal op een sportpark zijn hier geen specifieke wensen en eisen in opgenomen. Aangezien we op basis van Design Build Maintain & Energy (zie paragraaf uitvoering) gaan aanbesteden, is het wenselijk om vooraf de wensen en eisen vanuit Welstand helder te hebben. Hiervoor heeft de Welstand de ambitiesnotitie 'beeldkwaliteit Sporthal – sportpark Maurik-Oost, gemeente Buren' (bijlage 4) opgesteld. Deze ambitiesnotitie verstrekken we bij de start van de inschrijving aan de aannemers. Bij de beoordeling van het architectuurbeeld van de ingediende ontwerpen door het Kwaliteitsteam, wordt deze notitie als het beoordelingskader gehanteerd. De notitie geldt als beeldkwaliteitsplan en vervangt gedeeltelijk het welstandsbeleid voor deze locatie in de gemeente Buren.

4. Het geld dat vrijvalt als gevolg van het sluiten en slopen van de gymzaal in Eck en Wiel in te zetten voor de exploitatie van de sporthal en de verkoopopbrengst van de grond onderdeel te laten zijn van het totaal aan te vragen krediet..

4.1 De exploitatie van de sporthal is kostenneutraal voor de meerjarenbegroting

Het vrijgevalen budget in de meerjarenbegroting, als gevolg van het sluiten en slopen van de gymzaal in Eck en Wiel, zetten we in voor de exploitatie. Hierdoor kan de sporthal kostenneutraal worden geëxploiteerd. Dit geld mogen we inzetten ten behoeve van de sporthal, omdat dit voldoet aan het principe 'nieuw voor oud'. In de exploitatie wordt ook rekening gehouden met het leerlingenvervoer voor de leerlingen van de school in Eck en Wiel naar Maurik (zie paragraaf financiën).

4.2 We vragen minder financiering bij de raad

Door de grondopbrengst die ontstaat bij het afstoten van de kavel 'gymzaal in Eck en Wiel' onderdeel te laten zijn van het totaal aan te vragen krediet, is er minder aanvullend krediet nodig (zie paragraaf financiën). Dit geld mogen we inzetten ten behoeve van de sporthal aangezien dit voldoet aan het principe 'nieuw voor oud'.

5. Een krediet ad. € 2.770.000,-- beschikbaar te stellen in 2018 voor de bouw van de sporthal, bestaande uit: € 2.120.000,-- voor de bouwkosten van de sporthal en € 650.000,-- voor o.a. inrichting openbare ruimte en voorbereidingskosten.

5.1 Om de sporthal te kunnen bouwen is geld nodig

De bouw van de sporthal wordt geraamd op € 2.120.000,--.

Inclusief voorbereidingskosten, sloop, inrichting openbare ruimte, is er totaal € 2.770.000,-- nodig. In de begroting is € 983.000,-- opgenomen voor de bouw van een gymzaal. Dit betekent dat er een aanvullend investeringsbedrag van € 1.462.000,-- beschikbaar gesteld moet worden voor de bouw van een sporthal. Zie paragraaf financiën voor meer informatie.

6. Een aanvullend krediet van € 260.000,-- beschikbaar te stellen voor verduurzaming van de sporthal, conform beslispoint 2.

6.1 Om de sporthal te kunnen verduurzamen is geld nodig

Voor de duurzame maatregelen is een éénmalige investering van € 260.000,-- nodig. Naast dat het bijdraagt aan een beter milieu levert het jaarlijks een besparing van de exploitatiekosten op van ca € 19.000,--. Dit betekent een integrale terugverdientijd van 14 jaar en dat is acceptabel, gelet op de door ons gehanteerde exploitatietermijn van 20 jaar. Deze termijn zal de opdrachtnemer stimuleren goede materialen te gebruiken die onderhoudsarm zijn. Zie paragraaf financiën voor meer informatie.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In deze paragraaf is per beslispoint te lezen wat de risico's en/of mogelijke nadelen zijn als dit besloten wordt zoals voorgesteld.

1. Een toekomstbestendige en multifunctionele sporthal op sportpark Maurik-Oost

1.1 Er is een risico dat de sporthal minder verhuurd wordt dan waar we in de exploitatie mee hebben gerekend

We hebben gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de nog op te richten beheerentiteit en de drie betrokken verenigingen (DOS sportief, sv-MEC'07 en Activitas). De exploitatiebegroting is in samenspraak en in goed overleg opgesteld. De inkomsten door het gebruik van de drie betrokken verenigingen zijn samen met de genoemde dekking in de meerjarenbegroting voldoende voor een kostenneutrale exploitatie in de begroting. Bij de huidige exploitatie is veiligheidshalve uitgegaan van een dekkingsgraad van ongeveer 30 procent, er is dus nog voldoende ruimte voor nieuwe initiatieven. Het is aannemelijk dat de dekkingsgraad hoger uit zal vallen, waardoor de exploitatie alleen maar positiever zal worden. De investering en exploitatiekosten zijn bepaald door externe adviseurs of op basis van benchmark gegevens. Daarnaast zien we nog mogelijkheden de exploitatie te verbeteren, onder andere wat betreft de energiekosten.

2. De sporthal te verduurzamen volgens de visie 'duurzaam en efficiënt met publiek geld te werken'.

2.1 De sporthal voldoet niet aan het later op te stellen beleid.

Op dit moment is er geen vastgesteld beleid / toetsingskader voor duurzaamheid. In de begroting 2018 zijn hier middelen voor opgenomen en gaan we hier mee aan slag. Het kan gebeuren dat het plan van aanpak voor de verduurzaming van de sporthal hier niet (geheel) op aansluit. Die kans is echter klein, aangezien het plan van aanpak is opgesteld aan de hand van de afgesloten akkoorden en het vastgestelde inkoop- en aanbestedingsbeleid, die eveneens zullen dienen als uitgangspunt voor het op te stellen toetsingskader.

3. Er zijn geen risico's en/of kanttekeningen bij het vaststellen van de ambitienotitie.

4. Het geld dat vrijvalt als gevolg van het sluiten en slopen van de gymzaal in Eck en Wiel in te zetten voor de exploitatie van de sporthal en de verkoopopbrengst van de grond onderdeel te laten zijn van het totaal aan te vragen krediet.

4.1 Als de grond niet verkocht wordt voor woningbouw dan krijgen we de exploitatie niet sluitend
Dan zal er jaarlijks € 8.000,-- aangevuld moeten worden in de exploitatie. We verwachten echter dat, gezien de locatie en de grootte van het perceel van de huidige gymzaal, de grond snel wordt verkocht.

4.2 De verkoop van grond voor woningbouw wijkt af van de nota 'Bouwen voor behoefte'
Onlangs is de nota 'Bouwen voor Behoefte' vastgesteld waarin we zeggen dat er in deelgebied Maurik, waar Eck en Wiel onder valt, geen behoefte is aan extra woningen en we dus niet bouwen. Het college heeft mandaat hiervan af te wijken om ruimtelijke of financiële redenen. In dit geval vinden we dat gerechtvaardigd, zodat we geen beroep op een bijdrage vanuit de meerjarenbegroting doen om de exploitatie van de sporthal sluitend te krijgen.

5. Een krediet ad. € 2.770.000,-- beschikbaar te stellen in 2018 voor de bouw van de sporthal, bestaande uit: € 2.120.000,-- voor de bouwkosten van de sporthal en € 650.000,-- voor o.a. inrichting openbare ruimte en voorbereidingskosten.

5.1 Optreden van risico's of onverwachte kosten tijdens de bouw van de sporthal
Het kan zijn dat er tijdens de bouw risico's of onverwachte zaken zoals bodemverontreiniging opduiken. Door vooraf onderzoeken uit te voeren, ondervangen we deze risico's zoveel mogelijk.

5.2 We kunnen geen aannemer vinden die het werk wil doen voor dit geld
De markt is weer enorm aan het aantrekken; zodanig dat er zelfs een kans is dat er geen aannemers in willen schrijven op het werk. Door vooraf een marktconsultatie te doen en realistische eisen te stellen, zijn voldoende beheersmaatregelen genomen om dit risico zo klein mogelijk te maken.

6. Een aanvullend krediet van €260.000,-- beschikbaar te stellen voor verduurzaming van de sporthal, conform beslispunt 2.

6.1 We kunnen geen aannemer vinden die uitvoering kan geven aan de verduurzaming van de sporthal voor dit geld
Door vooraf met een ervaren partij een duurzaamheidsvisie en aanpak op te stellen (zie bijlage 3) en deze te vertalen in reële prestatie-eisen, zijn voldoende beheersmaatregelen genomen om dit risico zo klein mogelijk te maken.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als het voorstel niet overgenomen wordt zal het college met een voorstel komen voor een gymzaal in Maurik, met de consequenties dat de exploitatie niet sluitend is, de gymzaal in Eck en Wiel blijft bestaan en eerder benoemde maatschappelijke voordelen worden niet behaald.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja, er wordt krediet van resp. € 2.770.000,-- en € 260.000,-- gevraagd.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

De gemeente heeft een wettelijke taak in het beschikbaar stellen van faciliteiten voor gymonderwijs.

Daarnaast streeft de gemeente naar een optimalisering van de maatschappelijke functies. Hiervoor heeft de raad op 27 juni 2017 het voorstel 'Maatschappelijke functies en accommodaties, cluster Maurik' vastgesteld. Hiermee wordt onder andere een beter gebruik van (bestaand) maatschappelijk vastgoed beoogd en door het combineren van maatschappelijke functies een betere bezettingsgraad te bewerkstelligen die een positieve invloed heeft op de exploitatie. Door een binnensportaccommodatie te realiseren op sportpark Maurik-Oost maak je optimaal gebruik van de bestaande voorzieningen op het sportpark en verbeter je tegelijkertijd ook de toekomstbestendigheid van het sportpark zelf.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Effectmeting

Het effect is te meten door na te gaan of de sporthal in gebruik genomen kan worden.

Planning

We willen een kwalitatief goede sporthal, waarbij we zoveel mogelijk exploitatierisico's willen beheersen. Vandaar dat we voor de sporthal kiezen voor een prestatie gericht contract, waarbij behalve het bouwen ook het ontwerp, het onderhoud en het energimanagement voor 20 jaar wordt aanbesteed. Door kwalitatief goede materialen te gebruiken die minder onderhoud nodig hebben en energiezuinig zijn, ontstaat een zo gunstig mogelijke exploitatie met en zo klein mogelijk (technisch) risico. De contractvorm betreft een zogenaamde DBM (E) - Design Build Maintain & Energy - aanbesteding. De partij die de gunstigste combinatie van investering, onderhoud, energiebesparing en energimanagement aanbiedt wordt geselecteerd. De gemeente geeft de partijen vooraf het maximale budget mee. Voor de beeldvorming is het voorlopig ontwerp als bijlage 5 bijgevoegd.

Het proces om te komen tot de aanbesteding starten we verder op zodra de beheerentiteit officieel is opgericht. Uitgaande van een positief en ongewijzigd besluit door de raad in december 2017 kan de beheerentiteit het eerste kwartaal van 2018 opgericht zijn. Vervolgens kan dan in de eerste helft van 2018 de opdracht verstrekt worden. Aansluitend kan de aannemer starten met de voorbereiding voor de uitvoering, zoals de omgevingsvergunning aanvragen en het materiaal bestellen, waarna de bouw in het derde of vierde kwartaal van 2018 kan starten. Uitgangspunt is een positieve en ongewijzigde besluitvorming door de gemeenteraad in december 2017 en een opgerichte beheerentiteit in het eerste kwartaal 2018.

Evaluatie

Het wordt de eerste keer dat de gemeente Buren deze aanbestedingsvorm gebruikt. Bij het project is een adviesbureau betrokken die ervaring heeft met deze aanbestedingsvorm. Na het realiseren van de Sporthal wordt het gehele proces geëvalueerd.

8. Financiën

Exploitatiekosten

In het voorgaande raadsvoorstel d.d.27 juni 2016 is als uitgangspunt benoemd dat het gevolg voor de meerjarenbegroting cruciaal is in de beslissing met betrekking tot de realisatie van de sporthal. Vandaar dat we de exploitatiekosten als eerste behandelen in de financiële paragraaf. Ten behoeve van de meerjarenbegroting zijn behalve de gebouw-gebonden exploitatielasten ook andere aanwijsbare lasten opgenomen zoals leerlingenvervoer en het exploitatierisico. De dekking van deze lasten bestaat uit de aanwezige dekking voor een gymzaal, optimalisaties, huurinkomsten en structurele garanties. Het resultaat op de meerjarenbegroting is €0,- in het eerste jaar en zal de daaropvolgende jaren ombuigen naar een positief resultaat.

In de exploitatiekosten is ook rekening gehouden met energiebesparing door duurzame maatregelen. Naast dat het bijdraagt aan een beter milieu levert het jaarlijks een besparing op van

ca € 19.000,-. Dit betekent een terugverdientijd van 14 jaar, wat acceptabel is gelet op de door ons gehanteerde exploitatietermijn van 20 jaar.

In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties weergegeven.

Jaarlijks effect meerjarenbegroting (incl. duurzaamheid)

Totale invloed gebouw exploitatie meerjaren begroting	€ 114.000
Leerlingen vervoer van Eck en Wiel naar Maurik en vice versa	€ 10.000
Exploitatierisico (incl overhead beheerentiteit)	€ 10.000
Aanwezige dekking gymzaal	- € 43.000
Vrijval door Eck en Wiel	- € 32.000
Huurinkomsten	- € 37.000
Garantie bezetting turnhal	- € 3.000
Exploitatievoordeel agv duurzaamheid	-€ 19.000
Totaal benodigd meerjarenbegroting	€ 0-

Investeringskosten

De investering die benodigd is voor de realisatie van de sporthal bedraagt € 2.770.000,--. Daarin zijn alle kosten opgenomen, dus ook de kosten ten behoeve van de voorbereiding, leges, en inrichting van de openbare ruimte. De kosten voor de verduurzaming van de sporthal zijn hierin niet opgenomen. Hiervoor is een extra eenmalige investering van €260.000,-- benodigd.

In de meerjarenbegroting is € 983.000,-- opgenomen voor de bouw van een gymzaal. Daarnaast vinden we aanvullende financiële dekking ad. € 325.000 door sloop en verkoop van het perceel onder de gymzaal Eck en Wiel voor woningbouw¹.

Met het al aanwezige krediet in de begroting en de geschatte opbrengsten vanuit Eck en Wiel is er een aanvullend krediet ad. €1.462.000,-- nodig voor de bouw van een sporthal en een krediet van € 260.000 voor verduurzaming van de sporthal.

Hieronder is e.e.a. weergegeven in tabellen.

Investeringskosten Sporthal

Bouwkosten sporthal	€ 2.120.000
Aanlegkosten openbare ruimte	€ 175.000
Losse inrichting 1 gymzaaldeel	€ 70.000
Vorbereidingskosten, leges, onderzoeken e.d.	€ 405.000
Totaal excl. BTW.	€ 2.770.000

Opbouw krediet sporthal (excl. duurzaamheid)

Investeringskosten sporthal	€ 2.770.000
Aanwezige dekking in begroting	€ 983.000
Sloop gymzaal en verkoop van het perceel onder de gymzaal Eck en Wiel voor woningbouw ¹ .	€ 325.000
Totaal benodigd aanvullend krediet (excl. BTW en excl. Duurzaamheid)	€ 1.462.000

Aanvullend benodigd krediet m.b.t. verduurzaming sporthal excl. BTW

Duurzaamheid / energieconcept (bijlage 3)	€ 260.000
---	------------------

De huidige berekeningen zijn gebaseerd op een bepaalde investering en bijbehorende exploitatie. Het werk wordt gegund op een combinatie van investering, onderhoud en energiekosten. Het is mogelijk dat er een aanbod wordt gedaan die een grotere investering vereist met echter een gunstigere exploitatie. Als dit aanbod budgetneutraal haalbaar is, dan zal het college hierover beslissen en dit ter informatie aan de raad voorleggen.

¹ De grondprijs moet nog getaxeerd worden en is nu gebaseerd op een voorzichtige schatting en de mogelijkheid tot woningbouw. De uiteindelijke grondopbrengst zal naar verwachting hoger liggen.

Fiscaliteit

Gelegenheid bieden tot sport is een BTW plichtige activiteit. Hierdoor is de BTW over de vervaardiging- en exploitatiekosten van de sporthal aftrekbaar. BTW aftrek garanderen is een belangrijke randvoorwaarde voor rechtsvorm van de op te richten beheer entiteit. Over de rechtsvorm zijn we nog in gesprek met de beoogde bestuurder voor de beheer entiteit. De beheer entiteit moet zijn opgericht voordat de sporthal wordt aanbesteed.

Alhoewel de sporthal kostenneutraal kan worden gerealiseerd in de meerjarenbegroting, is de huur lager dan kostendekkend. Dit heeft als reden dat de gemeente de tarieven die gevraagd worden voor verhuur van de sportaccommodaties voorschrijft. Deze tarieven beperken het verdienpotentieel voor de beheerentiteit waardoor een kostendekkende huur onmogelijk is. Voor de gemeente is er dan ook geen sprake van vennootschapsbelasting aangezien er door de gemeente geen winst wordt gerealiseerd.

9. Communicatie

Zodra dit voorstel vastgesteld is laten we de verenigingen weten dat we aan de slag gaan met de realisatie van de sporthal en gaan we in overleg met de schoolbesturen van Maurik en Eck en Wiel. Naar verwachting kunnen de scholen in de sporthal gaan gymmen in het schooljaar 2019 / 2020.

Welstand heeft in haar ambitiesnota als richtlijn aangegeven om de naamaanduiding te integreren in het gevelontwerp. Om een naam voor de sporthal te bedenken zullen wij direct na positieve besluitvorming door de raad een prijsvraag uitschrijven voor alle basisscholen en (sport)verenigingen in Buren.

10. Burgerparticipatie

Er is de afgelopen maanden intensief overlegd met de drie betrokken verenigingen DOS-sportief, sv-MEC'07 en Activitas en met het beoogd bestuur van de op te richten beheerentiteit. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in bijgaande intentiebrieven.

Wij nodigden de verschillende sportverenigingen uit op een informatieavond waarop we de plannen voor de sporthal toelichtten. Na besluitvorming organiseren we weer een informatieavond. Alle verenigingen nodigen we hiervoor uit.

Daarnaast was er zowel door de op te richten beheerentiteit als de ambtelijke organisatie overleg met een aantal geïnteresseerden. Er is gesproken met Kunst en Vriendschap, THCC de Kromhouters en PMC Beusichem. Uit deze gesprekken is gebleken dat huisvesting van muziekvereniging Kunst en Vriendschap (KvK) in de sporthal een dermate hoge investering vraagt dat dit geen reële optie is. Voor wat betreft de andere partijen voeren we de komende maanden verder overleg over de mogelijkheden om gebruik te maken van de sporthal.

De sporthal wordt gebouwd op de locatie van de huidige ijsbaan op sportpark Maurik-Oost. Met de ijsbaanvereniging spraken we een aantal keren over het opheffen van de ijsbaan en de mogelijke alternatieven. Het bleek dat het kostenneutraal terugbrengen van een ijsbaan op sportpark Maurik-Oost niet haalbaar is. Gelet op het feit dat de ijsbaanvereniging op dit moment geen leden heeft en ze de ijsbaan de afgelopen jaren maar een enkele keer gebruikten, wordt de ijsbaan niet in de huidige vorm teruggebracht. We blijven in overleg over mogelijke alternatieven, zoals bijvoorbeeld het huren van een 'mobiele' schaatsbaan.

11. Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe regelgeving of verzwaring van administratieve lasten voor burgers.

12. Achtergrondinformatie

-

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Bijlage 1: intentiebrief beheerentiteit i.o.
- Bijlage 2: intentiebrief DOSsportief, sv-MEC'07 en Activitas
- Bijlage 3: aanpak verduurzaming sporthal
- Bijlage 4: ambitienotitie Beeldkwaliteit Sporthal - sportpark Maurik-Oost, gemeente Buren
- Bijlage 5: voorlopig ontwerp sporthal – juni 2017

Inlichtingen bij:

Naam	E. Jacobs & S. Janssen
Afdeling	Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
19 december 2017	RV/17/00808	7.2

Onderwerp Realiseren sporthal op sportpark Maurik-Oost

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2017;

besluit:²

1. Een toekomstbestendige en multifunctionele sporthal te realiseren op sportpark Maurik-Oost. En daarvoor:
2. De sporthal te verduurzamen volgens de visie 'duurzaam en efficient met publiek geld te werken'.
3. De ambitienotitie 'beeldkwaliteit Sporthal – sportpark Maurik-Oost, gemeente Buren' vast te stellen.
4. Het geld dat vrijvalt als gevolg van het sluiten en slopen van de gymzaal in Eck en Wiel in te zetten voor de exploitatie van de sporthal en de verkoopopbrengst van de grond onderdeel te laten zijn van het totaal aan te vragen krediet.
5. Een krediet ad. € 2.770.000,-- beschikbaar te stellen in 2018 voor de bouw van de sporthal, bestaande uit:
 - € 2.120.000,-- voor de bouwkosten van de sporthal,
 - € 650.000,-- voor o.a. inrichting openbare ruimte en voorbereidingskosten.
6. Een aanvullend krediet van € 176.600,-- beschikbaar te stellen voor verduurzaming van de sporthal.
7. De (aldus gewijzigde) begrotingswijziging vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2017

De griffier,



G. van Droffelaar

De voorzitter,



J.A. de Boer MSc

² Geamendeerd besluit

JN/1775989

GEMEENTE BUREN	
reg nr	
d.d.	24 OKT 2017
afd.	
kopie	

INTENTIEBRIEF SPORTHAL OP SPORTPARK MAURIK-OOST - BEHEERENTITEIT I.O.

1) *Samenwerking waarom*

- a) De gemeenteraad beslist naar verwachting in december 2017 over de bouw van een sporthal op Sportpark Maurik-Oost. De gemeente is een aantal jaren in overleg geweest met verschillende "belanghebbenden". Hierbij is ook betrokken als beoogd bestuurder van de op te richten beheer entiteit. Deze gesprekken hadden als doel te komen tot afspraken over het beheer & exploitatie van de Sporthal en de samenwerking op sportpark Maurik-Oost.
- b) De belanghebbenden willen gaan samenwerken conform het principe van de "open club" en het vitaal sportpark. Een dergelijke club is een ontmoetingsplek waarbij zij eigen leden, andere regelmatige bezoekers van de club en de buurtbewoners uitnodigt om te sporten en bij de vereniging betrokken te raken en te blijven. De club gaat in samenwerking met andere sportclubs en partijen uit andere sectoren gericht aan de slag om activiteiten aan te bieden, die haar hoofdactiviteit versterken. Dit alles leidt tot ledenbinding, -behoud en/of -groei, meer 'reuring' op de club en continuïteit van het bestaansrecht door een betere bezettingsgraad van de accommodatie.
- c) De gemeente behoudt het eigendom over de sporthal en treedt op als verhuurder. De beheer entiteit gaat optreden als huurder en exploitant van de sporthal. De optimalisatie van inkomsten is een belangrijk doelstelling van de beheer entiteit.
- d) Omdat de raad gaat beslissen over de realisatie van de sporthal is het noodzakelijk dat de intentie en voorwaarden waaronder die intentie wordt uitgesproken wordt vastgelegd.

2) *Partijen spreken de intentie uit*

- a) De belanghebbenden hebben gezamenlijk onder leiding van de een bezettingsplanning opgesteld op basis waarvan de belanghebbenden inkomsten hebben geraamd.
- b) De beheer entiteit verwacht behalve huurinkomsten secundaire inkomsten te verwerven.
- c) De gemeente heeft een gezamenlijke exploitatieberekening opgesteld waarin kosten en inkomsten van de beheer entiteit en de gemeente zijn opgenomen.
- d) De gemeente heeft de exploitatieberekening aan belanghebbenden overlegd en met hen besproken.
- e) De jaarlijks te betalen huur zal worden afgestemd op de werkelijke inkomsten maar kan nooit meer bedragen dan een kostendeekkende huur. Jaarlijks zal de beheer entiteit dan ook haar jaarcijfers overleggen aan de gemeente.

3) *Wat zijn de volgende stappen om te komen tot de volgende formele afspraak*

- a) Na goedkeuring door de raad wordt de bouw van de sporthal verder voorbereid om te worden aanbesteed.
- b) zal vooraf aan de bouw van de sporthal de beheer entiteit oprichten die de exploitatie van de sporthal voor haar rekening gaat nemen.
- c) De op te richten beheer entiteit zal met de gemeente een huurovereenkomst aangaan.
- d) De beheer entiteit zal huurovereenkomsten aangaan met de verschillende belanghebbenden. Om dit mogelijk te maken geeft de gemeente de beheer entiteit het recht onderhuurders te nemen.

- e) De op te richten beheer entiteit gaat mogelijk ook gebruik maken van voorzieningen op het sportpark Maurik-Oost die Activitas nu gebruikt. Hierover moeten afspraken worden gemaakt.
- 4) *Communicatie* (intern tussen partijen en extern)
 - a) Overleg met de omgeving en leden vindt plaats in onderling overleg.

VOOR AKKOORD:

Naam:

Datum: 19 oktober 2017

Plaats: Lienden

Handtekening:

INTENTIEBRIEF SPORTHAL OP SPORTPARK MAURIK-OOST DOSSportief

1) *Samenwerking waarom*

- a) De gemeenteraad beslist naar verwachting in december 2017 over de bouw van een sporthal op Sportpark Maurik-Oost. De gemeente is een aantal jaren in overleg geweest met verschillende "belanghebbenden" waaronder DOSSportief. Deze gesprekken hadden als doel te komen tot afspraken over het beheer & exploitatie van de Sporthal en de samenwerking op sportpark Maurik-Oost.
- b) De belanghebbenden willen gaan samenwerken conform het principe van de "open club" en het vitaal sportpark. Een dergelijke club is een ontmoetingsplek waarbij zij eigen leden, andere regelmatige bezoekers van de club en de buurtbewoners uitnodigt om te sporten en bij de vereniging betrokken te raken en te blijven. De club gaat in samenwerking met andere sportclubs en partijen uit andere sectoren gericht aan de slag om activiteiten aan te bieden, die haar hoofdactiviteit versterken. Dit alles leidt tot ledenbinding, -behoud en/of -groei, meer 'reuring' op de club en continuïteit van het bestaansrecht door een betere bezettingsgraad van de accommodatie.
- c) De sporthal zal de positie van DOSSportief als club versterken. Onder andere door de bouw van een permanente turnhal.
- d) Omdat de raad gaat beslissen over de realisatie van de sporthal is het noodzakelijk dat de intentie en voorwaarden waaronder die intentie wordt uitgesproken wordt vastgelegd.

2) *Partijen spreken de intentie uit*

- a) Er wordt een beheerentiteit opgericht die het beheer & de exploitatie van de sporthal voor haar rekening gaat nemen.
- b) Partijen zullen hun medewerking verlenen aan de op te richten beheerentiteit.
- c) De belanghebbenden hebben gezamenlijk een bezettingsplanning opgesteld op basis waarvan de belanghebbenden inkomsten hebben geraamd.
- d) DOSSportief heeft de intentie de door haar opgegeven uren jaarlijks af te nemen.
- e) De gemeente heeft een gezamenlijke exploitatie opgesteld waarin kosten en inkomsten van de beheerentiteit en de gemeente zijn opgenomen.
- f) De gemeente heeft dit exploitatiemodel aan belanghebbenden overlegd en besproken.
- g) DOSSportief doet afstand van haar gebruiksrecht op de sporthal te Eck en Wiel na de oplevering van de Sporthal.
- h) DOSSportief geeft een garantie voor de afname van de turnhal van jaarlijks €3000,-, door aan DOS gelieerde gebruikers, jaarlijks te indexeren met de consumenten prijs index.
- i) Het is de intentie van de gemeente en belanghebbenden dat de genoemde beheer entiteit in de toekomst het beheer & de exploitatie van het gehele sportpark Maurik-Oost voor haar rekening neemt.

3) *Wat zijn de volgende stappen om te komen tot de volgende formele afspraak*



GEMEENTE BUREN	
reg.nr	
d.d.	16 NOV 2017
afd.	Ruink
kopie	

INTENTIEBRIEF SPORTHAL OP SPORTPARK MAURIK-OOST DOSSportief

1) Samenwerking waarom

- De gemeenteraad beslist naar verwachting in december 2017 over de bouw van een sporthal op Sportpark Maurik-Oost. De gemeente is een aantal jaren in overleg geweest met verschillende "belanghebbenden" waaronder DOSSportief. Deze gesprekken hadden als doel te komen tot afspraken over het beheer & exploitatie van de Sporthal en de samenwerking op sportpark Maurik-Oost.
- De belanghebbenden willen gaan samenwerken conform het principe van de "open club" en het vitaal sportpark. Een dergelijke club is een ontmoetingsplek waarbij zij eigen leden, andere regelmatige bezoekers van de club en de buurtbewoners uitnodigt om te sporten en bij de vereniging betrokken te raken en te blijven. De club gaat in samenwerking met andere sportclubs en partijen uit andere sectoren gericht aan de slag om activiteiten aan te bieden, die haar hoofdactiviteit versterken. Dit alles leidt tot ledenbinding, -behoud en/of -groei, meer 'reuring' op de club en continuïteit van het bestaansrecht door een betere bezettingsgraad van de accommodatie.
- De sporthal zal de positie van DOSSportief als club versterken. Onder andere door de bouw van een permanente turnhal.
- Omdat de raad gaat beslissen over de realisatie van de sporthal is het noodzakelijk dat de intentie en voorwaarden waaronder die intentie wordt uitgesproken wordt vastgelegd.

2) Partijen spreken de intentie uit

- Er wordt een beheerentiteit opgericht die het beheer & de exploitatie van de sporthal voor haar rekening gaat nemen.
- Partijen zullen hun medewerking verlenen aan de op te richten beheerentiteit.
- De belanghebbenden hebben gezamenlijk een bezettingsplanning opgesteld op basis waarvan de belanghebbenden inkomsten hebben geraamd.
- DOSSportief heeft de intentie de door haar opgegeven uren jaarlijks af te nemen.
- De gemeente heeft een gezamenlijke exploitatie opgesteld waarin kosten en inkomsten van de beheerentiteit en de gemeente zijn opgenomen.
- De gemeente heeft dit exploitatiemodel aan belanghebbenden overlegd en besproken.
- DOSSportief doet afstand van haar gebruiksrecht op de sporthal te Eck en Wiel na de oplevering van de Sporthal.
- DOSSportief geeft een garantie voor de afname van de turnhal van jaarlijks €3000,-, door aan DOS gelieerde gebruikers, jaarlijks te indexeren met de consumenten prijs index.
- Het is de intentie van de gemeente en belanghebbenden dat de genoemde beheer entiteit in de toekomst het beheer & de exploitatie van het gehele sportpark Maurik-Oost voor haar rekening neemt.

3) Wat zijn de volgende stappen om te komen tot de volgende formele afspraak

- a) Na goedkeuring door de raad wordt de bouw van de sporthal verder voorbereid om te worden aanbesteed.
 - b) Er wordt in overleg met u een beheer entiteit opgezet die het beheer & de exploitatie van de sporthal voor haar rekening gaat nemen.
 - c) De op te richten beheerentiteit gaat met DOSsportief een huurovereenkomst aan voor de af te nemen uren in de sporthal.
 - d) De gemeente sluit met u een aparte overeenkomst in verband met voornoemde garantstelling voor de turnhal en sluiting van de gymzaal te Eck en Wiel.
- 4) *Communicatie* (intern tussen partijen en extern)
- a) Overleg met de omgeving en leden vindt plaats in onderling overleg.

VOOR AKKOORD:

Naam:

Datum: 01. november 2017

Plaats: Eck en Wiel

Handtekening:



IN/1776272

reg.nr.	
d.d.	31 OKT 2017
afd.	
kopie	

INTENTIEBRIEF SPORTHAL OP SPORTPARK MAURIK-OOST SV-MEC'07 – vereniging / stichting

1) Samenwerking waarom

- a) De gemeenteraad beslist naar verwachting in december 2017 over de bouw van een sporthal op Sportpark Maurik-Oost. De gemeente is een aantal jaren in overleg geweest met verschillende "belanghebbenden" waaronder Sv-MEC'07. Deze gesprekken hadden als doel te komen tot afspraken over het beheer & exploitatie van de sporthal en de samenwerking op Sportpark Maurik-Oost.
- b) De belanghebbenden willen gaan samenwerken conform het principe van de "open club" en het vitaal sportpark. Een dergelijke club is een ontmoetingsplek waarbij zij eigen leden, andere regelmatige bezoekers van de club en de buurtbewoners uitnodigt om te sporten en bij de vereniging betrokken te raken en te blijven. De club gaat in samenwerking met andere sportclubs en partijen uit andere sectoren gericht aan de slag om activiteiten aan te bieden, die haar hoofdactiviteit versterken. Dit alles leidt tot ledenbinding, -behoud en/of -groei, meer 'reuring' op de club en continuïteit van het bestaansrecht door een betere bezettingsgraad van de accommodatie.
- c) De sporthal kan de positie van Sv-MEC'07 als club versterken.
- d) Omdat de raad gaat beslissen over de realisatie van de sporthal is het noodzakelijk dat de intentie en voorwaarden waaronder die intentie wordt uitgesproken wordt vastgelegd.

2) Partijen spreken de intentie uit

- a) Sv-MEC'07 richt een eigen beheerstichting op met als doel de aan haar in gebruik gegeven voorzieningen op Sportpark Maurik-Oost te beheren.
- b) Sv-MEC'07 houdt het eigendom en gebruik van de kantine en keuken in het bestaande clubgebouw onder haar beheer.
- c) De beheerstichting treedt op als gesprekspartner namens Sv-MEC'07 waar het zaken betreft die niet de kantine, keuken en bestuurskamer betreffen.
- d) Sv-MEC'07 blijft gesprekspartner inzake kantine, keuken en bestuurskamer en de afname van uren in de sporthal.
- e) De belanghebbenden hebben gezamenlijk een bezettingsplanning opgesteld op basis waarvan de belanghebbenden inkomsten hebben geraamd.
- f) Sv-MEC'07 heeft de intentie de door haar opgegeven uren jaarlijks af te nemen. Afname is echter weersafhankelijk, Sv-MEC'07 heeft de intentie om 20-136 uur per jaar af te nemen. Sv-MEC'07 kan niet gehouden worden aan genoemde opgave.
- g) De gebruikers van de sporthal gaan gebruik maken van faciliteiten in het clubgebouw dat de nieuwe beheerstichting (voorheen MEC) huurt van de gemeente Buren.
- h) Sv-MEC'07 zal netto barinkomsten die zijn toe te schrijven aan de sporthal inbrengen in de exploitatie van de sporthal.
- i) Er wordt een beheerentiteit opgericht die het beheer & de exploitatie van de sporthal voor haar rekening gaat nemen.
- j) Partijen zullen meewerken aan de oprichting van de beheerentiteit.
- k) De gemeente heeft een gezamenlijke exploitatie opgesteld waarin kosten en inkomsten van de beheerentiteit en de gemeente zijn opgenomen.
- l) De gemeente heeft dit exploitatiemodel aan belanghebbenden overlegd en besproken.
- m) Het is de intentie van de gemeente en belanghebbenden dat de genoemde beheerentiteit in de toekomst het beheer & de exploitatie van het gehele Sportpark Maurik-Oost voor haar rekening neemt.
- n) Het is het doel dat de activiteiten van de door Sv-MEC'07 opgerichte beheerstichting uiteindelijk door de voor de sporthal op te richten beheerentiteit worden overgenomen.



- 3) *Wat zijn de volgende stappen om te komen tot de volgende formele afspraak*
- a) Na goedkeuring door de raad wordt de bouw van de sporthal verder voorbereid om te worden aanbesteed.
 - b) Er wordt in overleg met u een beheerentiteit opgezet die het beheer & de exploitatie van de sporthal voor haar rekening gaat nemen.
 - c) De op te richten beheerentiteit gaat met Sv-MEC'07 een overeenkomst aan voor de eventueel af te nemen uren in de sporthal.
 - d) De beheerentiteit en gemeente sluiten met de beheerstichting en Sv-MEC'07 een gebruiksovereenkomst af in verband met voornoemde gebruik van faciliteiten en barinkomsten.
 - e) Er worden met u afspraken gemaakt om op redelijke wijze tot een verrekening van barinkomsten te komen.
- 4) *Communicatie (intern tussen partijen en extern)*
- a) Overleg met de omgeving en leden vindt plaats in onderling overleg.

VOOR AKKOORD:

Naam:

Datum: 30-10-2017

Plaats: Maurik

Handtekening:

IN/177607p



Driesweg 19|| 4021 HK Maurik
Corr. Adres: Lindelaan 27 || 4021 XK Maurik
info@kv-activitas.nl | activitas.maurik@knkv.net
www.kv-activitas.nl
IBAN: NL67 INGB 0003284883
KVK: 40156463

Maurik, 24 oktober 2017

Onderwerp: Begeleidend schrijven sporthal

Geachte Eliane,

Hierbij een begeleidend schrijven zoals wij ook in de mail gemeld hebben.

Wij hebben 3 opmerkingen:

- In de brief staat: "De op te richten beheerentiteit gaat mogelijk ook gebruik maken van voorzieningen op het sportpark Maurik-Oost die Activitas nu gebruikt" hierin zal duidelijkheid moeten komen wat daarin verstaan wordt voordat er afspraken gemaakt kunnen worden.
- In jou 2^{de} mail schrijf jij: 'partijen zullen hun medewerking verlenen aan de op te richten beheerentiteit' Hierin wil ik attenderen dat wij natuurlijk bereid zijn medewerking te verlenen, echter bij ons als Activitas zullen ook wij rekening moeten houden met onze inkomsten welke nu gegenereerd worden uit verhuur en kantine zodat met deze medewerking terdege nog een aantal gesprekken gevoerd moeten worden voordat we zover zijn.
- De uren waarvoor wij de intentie afgeven fluctueren natuurlijk per jaar, dus zoals jij stelt dat er in de toekomst een huurcontract wordt afgesloten zal ook zijn op basis van een fluctuerende werking.

Dit alles staat natuurlijk de ondertekening niet in de weg zoals je ook ziet, maar het zijn wel aandachtspunten voor verdere stappen.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Activitas

GEMEENTE EUSEN	
re.	
dd.	25 OKT 2017
met.	
keuze	



K.V. Activitas Maurik

INTENTIEBRIEF SPORTHAL OP SPORTPARK MAURIK-OOST ACTIVITAS

1) *Samenwerking waarom*

- a) De gemeenteraad beslist naar verwachting in december 2017 over de bouw van een sporthal op Sportpark Maurik-Oost. De gemeente is een aantal jaren in overleg geweest met verschillende "belanghebbenden" waaronder Activitas. Deze gesprekken hadden als doel te komen tot afspraken over het beheer & exploitatie van de Sporthal en de samenwerking op sportpark Maurik-Oost.
- b) De belanghebbenden willen gaan samenwerken conform het principe van de "open club" en het vitaal sportpark. Een dergelijke club is een ontmoetingsplek waarbij zij eigen leden, andere regelmatige bezoekers van de club en de buurtbewoners uitnodigt om te sporten en bij de vereniging betrokken te raken en te blijven. De club gaat in samenwerking met andere sportclubs en partijen uit andere sectoren gericht aan de slag om activiteiten aan te bieden, die haar hoofdactiviteit versterken. Dit alles leidt tot ledenbinding, -behoud en/of -groei, meer 'reuring' op de club en continuïteit van het bestaansrecht door een betere bezettingsgraad van de accommodatie.
- c) De sporthal zal de positie van Activitas als club versterken. Doordat zij op eigen locatie de wintertrainingen kunnen doen verwachten ze meer leden te krijgen en leden te kunnen behouden. Nu moeten ze uitwijken naar sporthallen buiten de gemeente Buren.
- d) Omdat de raad gaat beslissen over de realisatie van de sporthal is het noodzakelijk dat de intentie en voorwaarden waaronder die intentie wordt uitgesproken wordt vastgelegd.

2) *Partijen spreken de intentie uit*

- a) Er wordt een beheerentiteit opgericht die het beheer & de exploitatie van de sporthal voor haar rekening gaat nemen.
- b) Partijen zullen hun medewerking verlenen aan de op te richten beheerentiteit.
- c) De belanghebbenden hebben gezamenlijk een bezettingsplanning opgesteld op basis waarvan de belanghebbenden inkomsten hebben geraamd.
- d) Activitas heeft de intentie de door haar opgegeven uren jaarlijks af te nemen.
- e) De gemeente heeft een gezamenlijke exploitatie opgesteld waarin kosten en inkomsten van de beheerentiteit en de gemeente zijn opgenomen.
- f) De gemeente heeft dit exploitatiemodel aan belanghebbenden overlegd en besproken.
- g) Het is de intentie van de gemeente en belanghebbenden dat deze beheer entiteit in de toekomst het beheer & de exploitatie van het gehele sportpark Maurik-Oost voor haar rekening neemt.

3) *Wat zijn de volgende stappen om te komen tot de volgende formele afspraak*

- a) Na goedkeuring door de raad wordt de bouw van de sporthal verder voorbereid om te worden aanbesteed.
- b) Er wordt in overleg met u een beheer entiteit opgezet die het beheer & de exploitatie van de sporthal voor haar rekening gaat nemen.
- c) De op te richten beheerentiteit gaat met Activitas een huurovereenkomst aan voor de af te nemen uren in de sporthal.
- d) De op te richten beheerentiteit gaat mogelijk ook gebruik maken van voorzieningen op het sportpark Maurik-Oost die Activitas nu gebruikt. Hierover moeten afspraken worden gemaakt.



4) *Communicatie* (intern tussen partijen en extern)

- a) Overleg met de omgeving en leden vindt plaats in onderling overleg.

VOOR AKKOORD:

Naam: ...

(ZIE OOK BEGELEIDEND SCHRIJVEN)

Datum: 24-10-2017

Plaats: Maaik

Handtekening:

Bijlage 3 – aanpak duurzaamheid sporthal

De gemeente Buren heeft geen expliciet duurzaamheidsbeleid en/of -strategie geformuleerd op basis waarvan de eigen vastgoedvoorraad kan worden aangepakt. Het thema duurzaamheid wordt wel specifiek genoemd in het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Randvoorwaardelijk geldt wel dat de gemeente zich moet conformeren aan de acties die voortkomen voor gemeenten uit het Energie- en Grondstoffenakkoord, wat door de Vereniging Nederlandse Gemeenten is ondertekend. Ook is gemeente Buren deelnemer aan het Gelders Energieakkoord. Zodoende zijn er voldoende handvatten om toch een richting te kunnen kiezen voor wat betreft de eigen voorraad.

Er is gebruik gemaakt van een raamwerk om de verduurzaming ook daadwerkelijk goed te verankeren in de bedrijfsvoering van gemeente Buren. Dit betekent dat de verduurzaming van, in dit geval, de sporthal niet alleen gaat om de businesscase, waarbij de initiële investering en exploitatievoordelen een rol spelen, maar er ook verder moet worden gekeken naar de impact van de keuzes in verduurzaming op additionele baten (zoals gezondheid en zorgvuldig omgaan met materialen en grondstoffen = de circulaire economie).

Het duurzaamheidsraamwerk bestaat uit een duurzaamheidsvisie, duurzaamheidspijlers, duurzaamheidsthema's, prestatie-eisen, potentiële duurzaamheidsmaatregelen en financiële impact. In tabel 1 is de structuur van een dergelijk raamwerk weergegeven.

Duurzaamheidsvisie				
	Duurzaamheidspijlers	X1	X2	X...
Thema's				
T1				
T2				
T3				
T...				

Tabel 1 Duurzaamheidsraamwerk

01.01 Duurzaamheidsvisie

De duurzaamheidsvisie is tot stand gekomen op basis van input uit het inkoop- en aanbestedingsbeleid, het coalitieakkoord 2016-2018 en de uitgangspunten zoals opgenomen in de eerder genoemde akkoorden.

De duurzaamheidsvisie luidt: "Wij werken duurzaam en efficiënt met publiek geld."

01.02 Duurzaamheidspijlers

Gemeente Buren onderscheidt drie pijlers op basis waarvan uitvoering wordt gegeven aan de geformuleerde duurzaamheidsvisie.

Pijler 1 – Rendabele duurzaamheid

Gemeente Buren is intrinsiek kostenbewust wat betekent dat investeringen in duurzame maatregelen in maximaal 15 jaar worden terugverdiend. Een solide businesscase met TCO-berekening, welke effect heeft op de exploitatie van de huisvesting danwel de bedrijfsvoering, ligt ten grondslag aan de investeringsbeslissing.

Pijler 2 – Zichtbare duurzaamheid

Gemeente Buren is zichtbaar duurzaam. Dit betekent dat zowel bezoekers, medewerkers als toeleveranciers van gemeente Buren zintuigelijk worden beïnvloed met (de gevolgen van) duurzame ingrepen in producten, diensten en processen. Dit draagt expliciet bij aan het verhaal dat gemeente Buren vanuit haar bedrijfsvoering wil vertellen.

Pijler 3 – Verantwoorde duurzaamheid

Gemeente Buren wordt doelmatig en stapsgewijs meer duurzaam. Dit betekent dat gemeente Buren zichzelf niet ziet als innovator of early adopter, maar wel behoort bij de early majority. Afhankelijk van de context worden er in een nader te definiëren tempo duurzame maatregelen doorgevoerd.

01.03 Duurzaamheidsthema's en pijlers

De drie duurzame pijlers geven weging aan de mate waarin bepaalde duurzaamheidsthema's in de huidige en de toe te voegen vastgoedvoorraad van gemeente Buren worden geïncorporeerd. In beginsel kunnen er drie duurzaamheidsthema's gerelateerd aan de huisvesting worden onderscheiden, namelijk:

- Energie;
- Materialen & grondstoffen;
- Gezondheid.

In tabel 2 is een overzicht gegeven van de duurzaamheidsthema's met de bijbehorende prestatie-eisen. Deze eisen zijn nog niet uitgewerkt, maar worden de komende periode toegevoegd in het functioneel programma van eisen.

Duurzaamheidspijlers Thema's	Rendabele duurzaamheid	Zichtbare duurzaamheid	Verantwoorde duurzaamheid
Energie	- Energiebesparing - Duurzame energie-opwekking	Low tech / passief	Gasloos
Materialen & grondstoffen	Onderhoudsarm en robuust	- Herkomst van materialen - Toekomstig gebruik van materialen - Losmaakbaarheid	Natuurlijk en biobased materiaalgebruik
Gezondheid	Binnenklimaat (lucht, vocht, etc.)	Non-toxisch materiaalgebruik	Vitaliteit

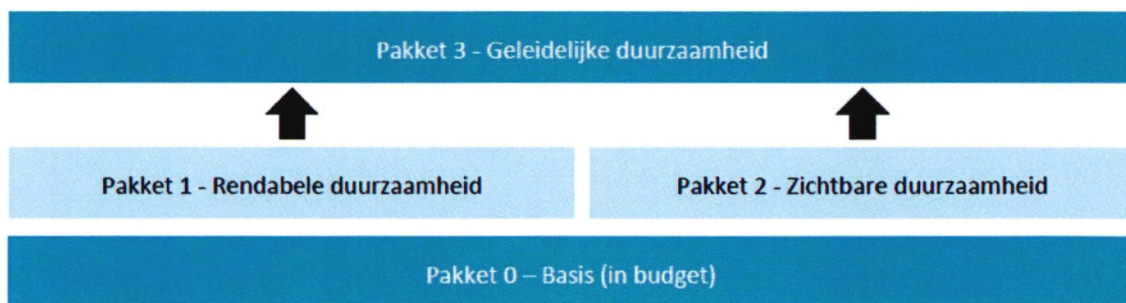
Tabel 2 Duurzaamheidsthema's en prestatie-eisen

01.04 Duurzaamheidsmaatregelen en financiële onderbouwing

Bij het bepalen van de benodigde additionele investeringen in duurzame maatregelen is het noodzakelijk om meest aannemelijke duurzame maatregelpakketten op te stellen en deze te vertalen in een businesscase (investering en exploitatie). Daarmee is niet gezegd dat wij adviseren om deze maatregelen ook daadwerkelijk door te voeren. De keuzes hierin en de creativiteit daarbij moeten bij de marktpartijen worden gelegd die op basis van de nog te formuleren prestatie-eisen de 'hoe'-vraag voor de verduurzaming gaan beantwoorden.

De geformuleerde maatregelpakketten hebben een bepaalde gelaagdheid in zich. Allereerst kunnen er op basis van de bestaande uitgangspunten voor de sporthal en het geraamde budget al duurzaamheidsmaatregelen worden geadresseerd die passen binnen het budget (Pakket 0). Daarnaast zijn er drie maatregelpakketten opgesteld die invulling geven aan de drie duurzaamheidspijlers verdeeld naar de verschillende thema's (zie figuur 1):

- Pakket 1 – rendabele duurzaamheid bestaat voornamelijk uit energiebesparende en duurzame opwekkingsmaatregelen met een businesscase (terugverdiëntijd < 15 jaar);
- Pakket 2 – zichtbare duurzaamheid bestaat uit maatregelen gericht op binnenklimaat, gezondheid en circulariteit, waarbij een value case leidend is (impact op gezondheid, imago, et cetera);
- Pakket 3 – verantwoorde duurzaamheid bestaat voornamelijk uit maatregelen zonder businesscase en/of value case, waarbij de focus ligt op het inspelen op toekomstige ontwikkelingen.



Figuur 1 Opbouw duurzaamheidspakketten

02 CONCLUSIE

De duurzaamheidspakketten behorend bij de drie duurzaamheidspijlers hebben in totaal een meerinvestering van € 260.000,-- exclusief BTW wanneer Pakket 1 tot en met 3 aan het budget worden toegevoegd. Integraal leveren de drie pakketten een exploitatievoordeel op van ca € 19.000,-- exclusief BTW. Dit betekent een integrale terugverdientijd van alle drie de maatregelpakketten van 14,0 jaar. Een beschouwingstermijn die voor gemeente Buren te overzien is mede gelet op de door Buren gehanteerde exploitatieperiode van 20 jaar.

Het advies luidt om alle drie de maatregelpakketten toe te passen en de prestatie-eisen te formuleren op basis van de gehanteerde uitgangspunten bij de businesscases van de maatregelpakketten.

Om het benodigde budget vrij te spelen om naar een gasloze en/of energieneutrale sporthal te komen, kunnen de volgende zaken nader worden uitgewerkt:

- De hoogte van de potentiële subsidies: EIA / MIA aan de gebruiker en de ISDE / SDE aan de gemeente Buren als eigenaar (Verwachting: eenmalig: € 10.000,-- en jaarlijks: € 4.000,-- gedurende 15 jaar);
- Het uit de exploitatie bekostigen van bepaalde circulaire materialen inclusief de kapitalisatie van de restwaarde en/of terugnamegarantie;

Ook kan Pakket 3 met een aantal toevoegingen uit het Pakket 1 Rendabele duurzaamheid worden uitgevraagd op basis van een ESCo-light structuur. Op deze manier worden de investeringskosten gedrukt maar wordt de exploitatiefase duurder. Dit model past goed in de gedachte van een DBME. In het geval van de gemeente Buren kan dit als een voordeel gelden aangezien het investeringsbudget dan niet opnieuw goedgekeurd moet worden bij de gemeenteraad. Mocht er een ESCo structuur uitgevraagd of ingediend worden, dan kan de gemeente Buren hier uiteraard wel in participeren. Dit zal dan een andere budgetaanvraag worden bij de gemeenteraad dan de budgetaanvraag voor de sporthal. Daarnaast kunnen bepaalde aspecten 'as a service' aangevraagd worden, zoals het licht en de energiemonitoring.



GELDERS
GENOOTSCHAP

AMBITIENOTITIE

Beeldkwaliteit Sporthal - sportpark Maurik-Oost, gemeente Buren.

Inleiding

Deze notitie heeft betrekking op de ontwikkeling van een sporthal aan de Verbindingsweg, op sportpark Maurik-Oost. De gemeente is voornemens om deze sporthal te gaan aanbesteden op basis van Design, Build en Maintain. Er bestaat bij de start van de aanbestedingsprocedure een beeld van programma van eisen, positionering en omvang van de sporthal. Er bestaat echter geen vastomlijnd beeld van de architectuur. Er zijn in deze notitie wel eisen en uitgangspunten omschreven waar het eindresultaat aan moet voldoen. Op deze manier wordt vrijheid geboden aan aannemers om in architectonisch opzicht een optimaal plan te presenteren binnen de gestelde kaders. De gemeente wil zo de creativiteit van ontwerpers aanspreken en zich laten verrassen door een hoogwaardig ontwerp passend in de landschappelijke omgeving.

Deze notitie wordt bij de start van de inschrijving aan de aannemers verstrekt. Bij de beoordeling van het architectuurbeeld van de ingediende ontwerpen door het Kwaliteitsteam, wordt deze notitie als het beoordelingskader gehanteerd. De notitie geldt als beeldkwaliteitsplan en vervangt gedeeltelijk het welstandsbeleid voor deze locatie in de gemeente Buren.

Planlocatie



Locatie sportcomplex ten opzichte van Maurik



Locatie sporthal op het sportpark

Het sportpark is vrij gelegen in het buitengebied ten oosten van de bebouwde kom van Maurik. De omgeving wordt bepaald door open, agrarisch landschap. Er is rondom goed zicht op de planlocatie. Aan deze oostzijde van Maurik is ook een uitbreidingswijk in ontwikkeling, maar deze woonwijk bevindt zich op enige afstand van het sportpark. Het sportpark is regionaal goed bereikbaar; de Verbindingsweg sluit rechtstreeks aan op de N320.



GELDERS
GENOOTSCHAP

Op de locatie bevindt zich reeds een clubgebouw van twee bouwlagen hoog, afgedekt met een lessenaarskap. Dit clubgebouw is opgetrokken in roodbruin metselwerk en huisvest onder andere kleedkamers, kamers voor het bestuur en een kantine. De nieuwe sporthal wordt in de noordhoek van het sportpark geplaatst, naast het clubgebouw en tussen het parkeerterrein en de sportvelden. Deze ruimte wordt volledig benut om het omvangrijk programma van de sporthal te kunnen realiseren. Ten opzichte van de Verbindingsweg komt daardoor de voorgevelrooilijn van de sporthal ver voor de voorgevelrooilijn van het clubgebouw te liggen. Vanaf de Verbindingsweg en de Goudplevier/Kievitlaan (de ontsluitingweg van de nieuwe woonwijk) zal de sporthal daardoor het aanzicht van het sportcomplex gaan bepalen.



Het bestaande clubgebouw



De prominente hoeklocatie, de vooruitgeschoven positie, maar vooral de vrije ligging in open landschap vraagt om zorgvuldige benadering van de opgave ten aanzien van de schaal van het gebouw en de uitstraling. Ter vergelijking; het ontwerp van de nieuwe school aan de rand van de nabijgelegen uitbreidingwijk is door de toepassing van groene daken en natuurlijke materialen voor de gevels zorgvuldig afgestemd op het omringende landschap.



Nabij gelegen recente gerealiseerd schoolgebouw. Het architectuurbeeld is zorgvuldig afgestemd op het landschap.



GELDERS
GENOOTSCHAP

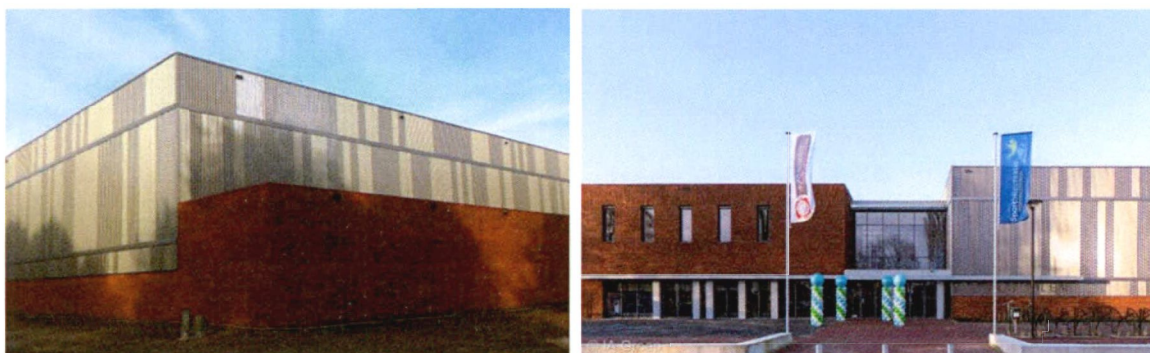
Richtlijnen voor de beeldkwaliteit

- Reageer met het ontwerp op de hoeklocatie, een kruispunt van verschillende wegen.
- Zoek afstemming met het omringende landelijke gebied, voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik en voorkom een industriële en bedrijfsmatige uitstraling.
- Zoek afstemming met het bestaande clubgebouw. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan het toepassen van vergelijkbaar metselwerk voor delen van het gebouw zoals de plint of de eerste bouwlaag.
- Zorg bij de gesloten gevels voor voldoende plasticiteit door het toepassen van geleding, opdeling, reliëf, kleur- en/of materiaalshakering in betreffende gevels. Gebruik deze middelen ook om de grote schaal van het gebouw visueel te beperken.
- Eventuele zonnepanelen integreren in het architectuurbeeld of niet zichtbaar op platte daken plaatsen; installaties ook integreren of aan het zicht onttrekken.
- Integreer de naam aanduiding in het gevelontwerp. Geen reclames van sponsors aan de buitenzijde.

Referentiebeelden



Deze sporthal in Hoenderloo is voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik afgestemd op het omringende (in dit geval) bosrijke landschap. De houten lamellen zorgen daarnaast voor reliëf in het gevelvlak.



Bij de sporthal Rosmolen in Beneden-Leeuwen geeft beplating bestaande uit verschillende profielen de gevel plasticiteit. De metselwerk plint zorgt voor een horizontale geleding en tevens voor een afstemming met de naastgelegen accommodatie.



GELDERS
GENOOTSCHAP



Sporthal in Wijchen. Hier zorgt een combinatie van een sterke horizontale geleding gecombineerd met een schakering in (wel iets te fel!) kleurgebruik, voor een verschaling van het gebouw.



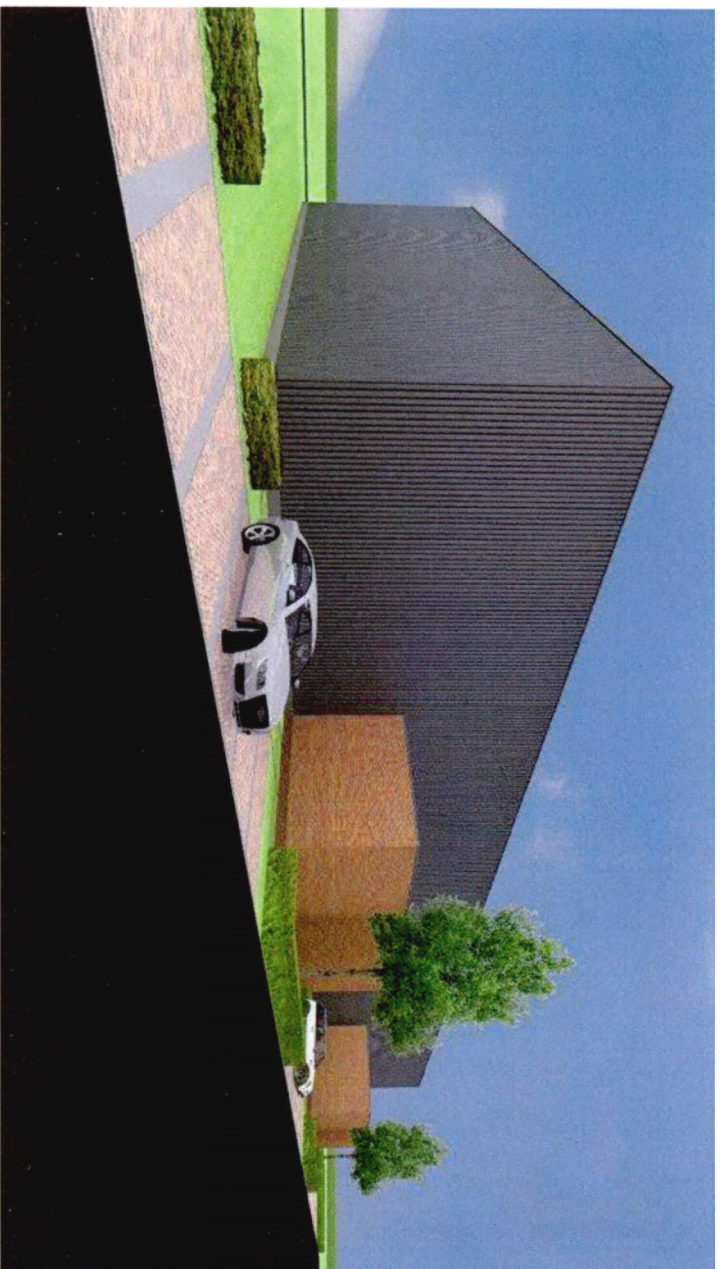
Sporthal in Culemborg; ook een voorbeeld voor van het creatief toepassen van beplatingsmateriaal ten dienste van de beeldkwaliteit.

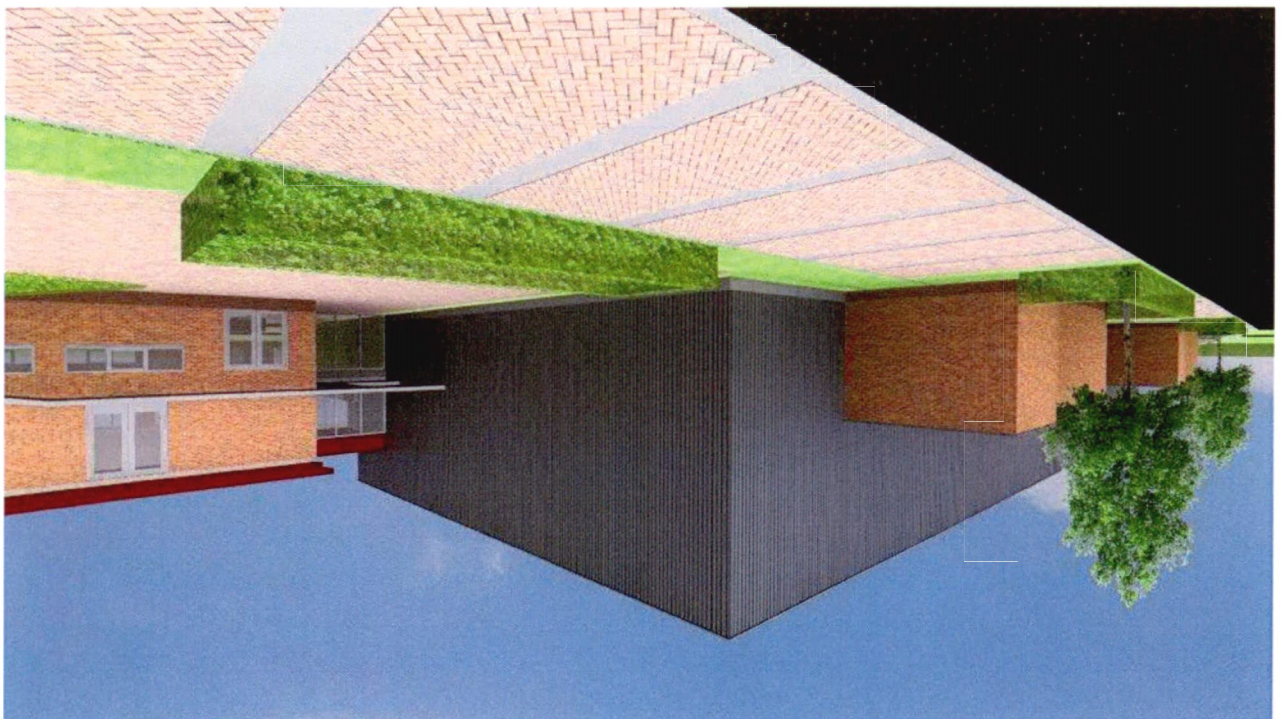
Definitieve versie 12 juli 2017

ir. M.Y. Roelofs

Adviseur ruimtelijke kwaliteit

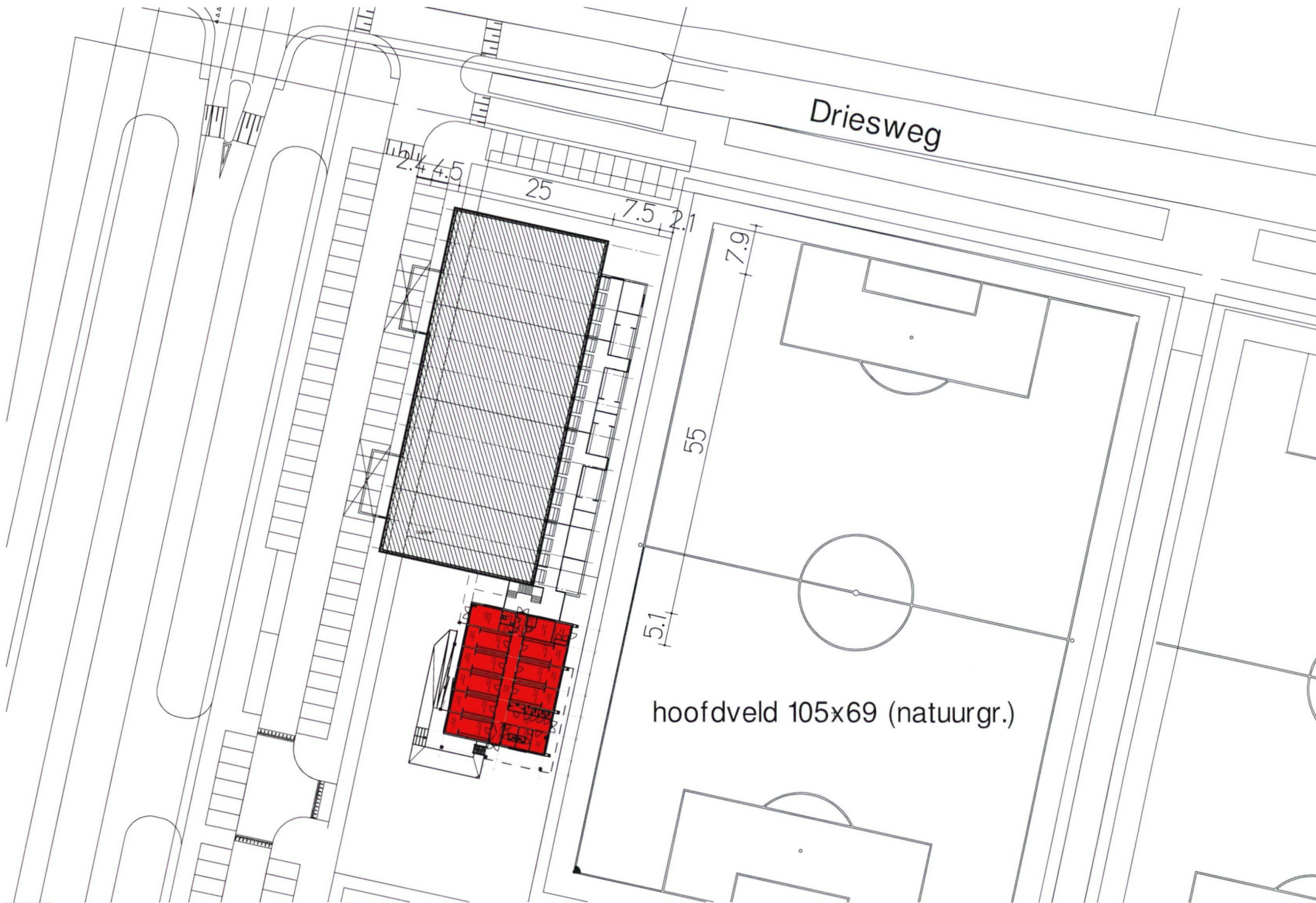
Gelders Genootschap

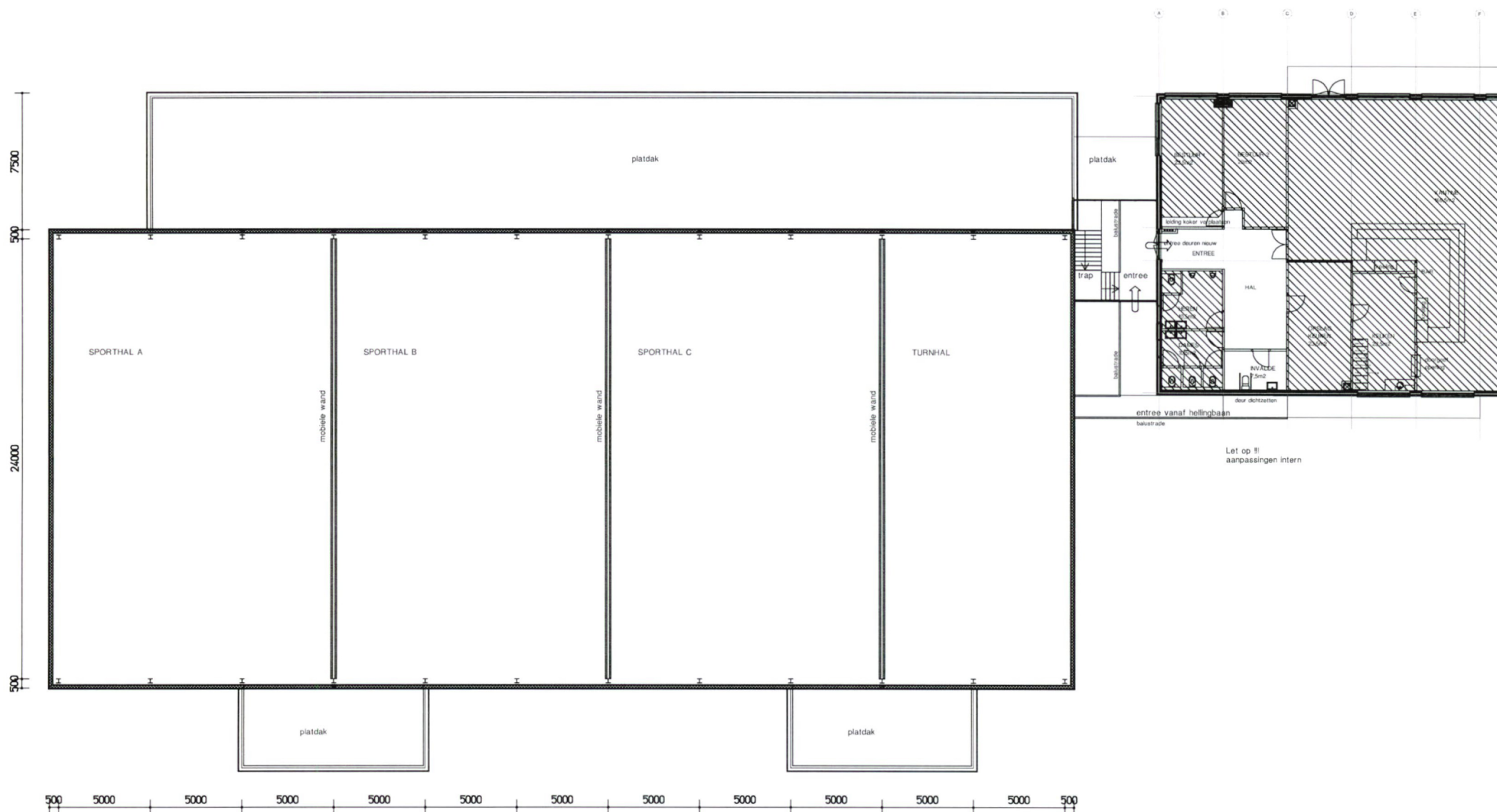






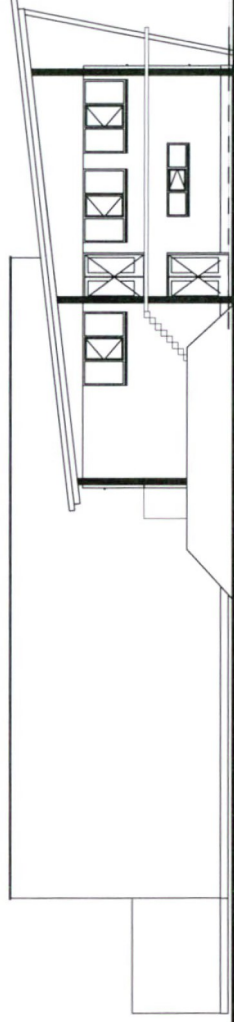




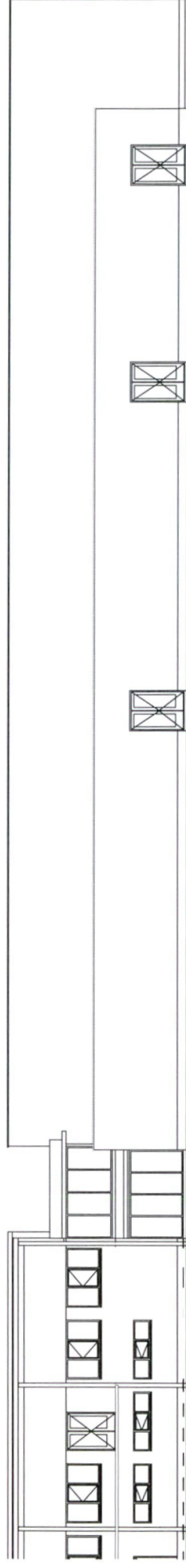




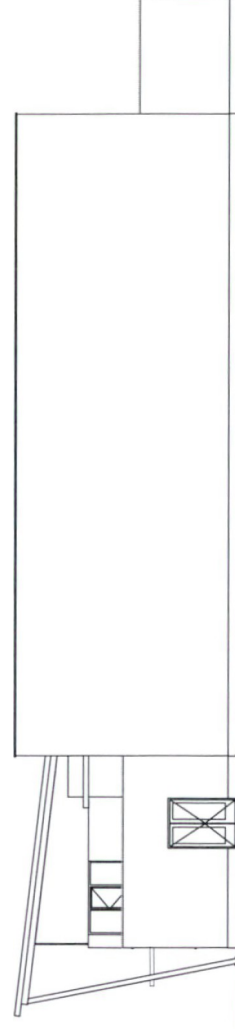
oostgevel



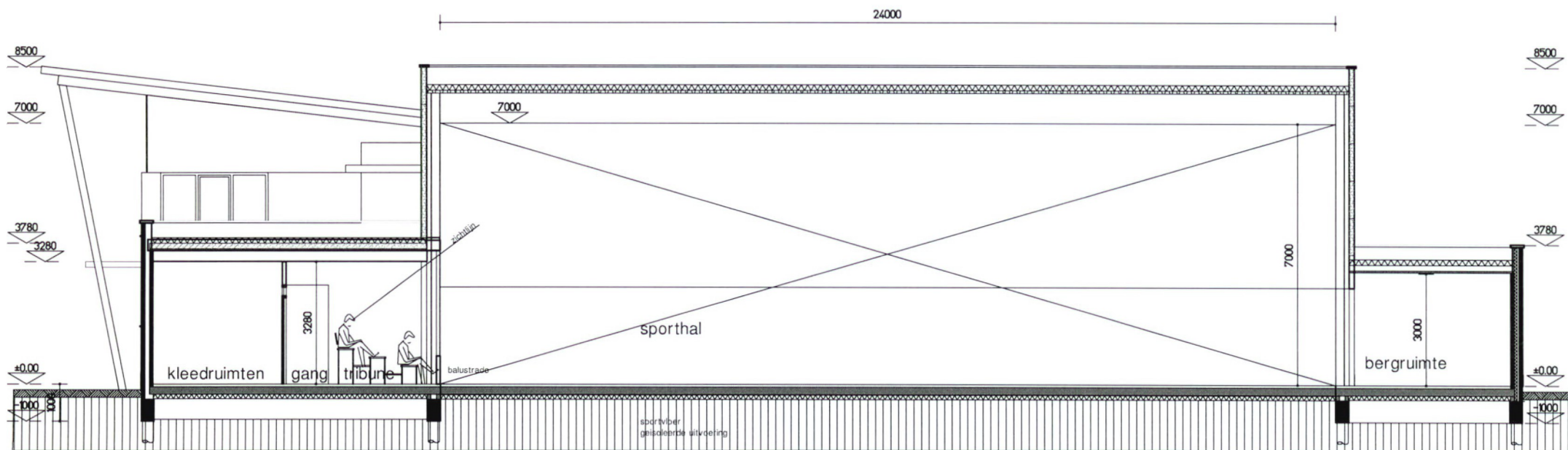
zuidgevel



westgevel



noord gevel





inzake "Realiseren sporthal op sportpark Maurik-Oost", agendapunt 7

De raad van de gemeente Buren in vergadering bijeen op 19 december 2017

Gelezen het voorstel van het college van 19 december 2017;

Stelt vast dat:

- Op 27 juni 2017 de gemeenteraad van Buren heeft besloten om het realiseren van een sporthal op sportpark Maurik—Oost als uitgangspunt te nemen en heeft de raad het college de opdracht gegeven dit nader uit te werken in een raadsvoorstel.
- Het uitgangspunt hierbij was om uit te gaan van de jaarlijkse exploitatie en samen met de verenigingen en het bestuur van de op te richten beheerentiteit op zoek te gaan naar de optimumvariant qua functionaliteit en exploitatie.
- Dit uitgangspunt van 27 juni 2017 was gebaseerd op een besluit van 15 december 2015; Initiatiefvoorstel VVD: heroverweging gymzaal sportpark Maurik-Oost
- Het besluit was: Een keuze te maken voor de bouw van een sportzaal op het sportpark Maurik-Oost naast het clubgebouw van korfbalvereniging Activitas, met gebruikmaking van de kleedkamers van het clubgebouw en gebaseerd op een investeringsbedrag van € 1.030.000,-- exclusief BTW.
- Het college van burgemeester en wethouder op te dragen deze optie, van 15 december 2015, verder uit te werken binnen het door de raad eerder vastgestelde budget.
- Op 7 april 2016 stelde de raad het coalitieakkoord van VVD, PCG en PvdA vast, waarin over de sportzaal het volgende is opgenomen 'initiatiefvoorstel sportzaal Maurik binnen beschikbaar budget'.

In overweging genomen dat:

- De Raadsinformatiebrief van 7 maart 2017 geen indicatie gaf dat het bedrag in het voorstel van vandaag zo'n 100% ongeveer zou worden overschreden. Er staat alleen: "op dit moment werken wij aan het definitief programma van eisen voor de nieuwe sportzaal op basis van het initiatiefvoorstel / amendement en de input van de verenigingen."
- Ook gemeld wordt dat "dit programma van eisen wordt voorgelegd aan een kostendeskundige, die beziet of de sportzaal kan worden gebouwd binnen het taakstellend budget." Er verder geen informatie is gekomen over overschrijding krediet naar de gemeenteraad.
- De mogelijkheid ook bestaat om in fasen te bouwen, eerst een sportzaal en na positieve financiële evaluatie deze uitbouwen tot sporthal. Deze manier van bouwen een optie kan zijn.
- Het bouwen van een sporthal binnen budget wel degelijk mogelijk is, hetgeen ook de VVD al eerder in het door hun ingediende initiatiefvoorstel heeft laten zien.
- De bezettingsprognose van 30% gebaseerd is op goede intenties maar niet op zakelijke overeenkomsten.
- De vraag opkomt: hoe realistisch is deze aanname voor de langere termijn? Geven de ervaringen bij de Brede School juist niet aan dat het ontbreken van zakelijke overeenkomsten inherent tot problemen leidt.

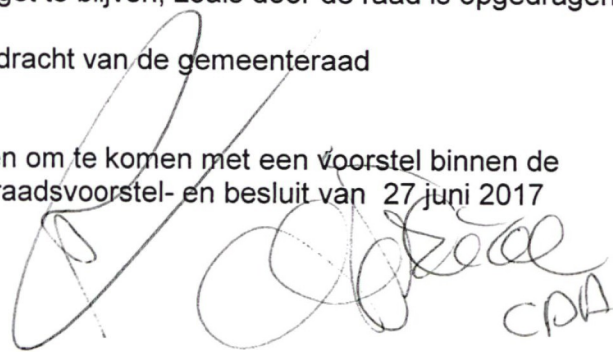
Is van oordeel

- Dat het college van B&W alleen heeft gekeken naar een sluitend te maken exploitatie
- Het college van B&W de eerdere afspraken om met een voorstel te komen binnen beschikbaar budget niet meer mee heeft genomen in de informatie over voorliggend raadsbesluit
- De afspraak om binnen beschikbaar budget te blijven, zoals door de raad is opgedragen, niet is gehandhaafd.
- Het college niet heeft voldaan aan de opdracht van de gemeenteraad

besluit:

- Het college opnieuw de opdracht te geven om te komen met een voorstel binnen de randvoorwaarden zoals verwoord in het raadsvoorstel- en besluit van 27 juni 2017

en gaat over tot de orde van de dag.



Amendement

Amendement van de fracties van de VVD en PvdA ter zake van agendapunt 7.1, Realiseren sporthal op sportpark Maurik-Oost

De raad van de gemeente Buren in openbare vergadering bijeen op dinsdag 19 december 2017.

Gelezen het raadsvoorstel van het college van B&W van 19 december 2017, RV/17/00808.

Gelezen de toelichting via het raadsjournaal op de drie duurzaamheidspijlers, waaraan vervolgens drie maatregelenpakketten zijn gekoppeld. Deze maatregelenpakketten zijn vertaald in een businesscase (investering en exploitatie) en worden vervolgens in prestatie-eisen voor de marktpartijen opgepakt.

Stelt vast dat het college van burgemeester en wethouders hierbij onderscheid maakt in een drietal pakketten:

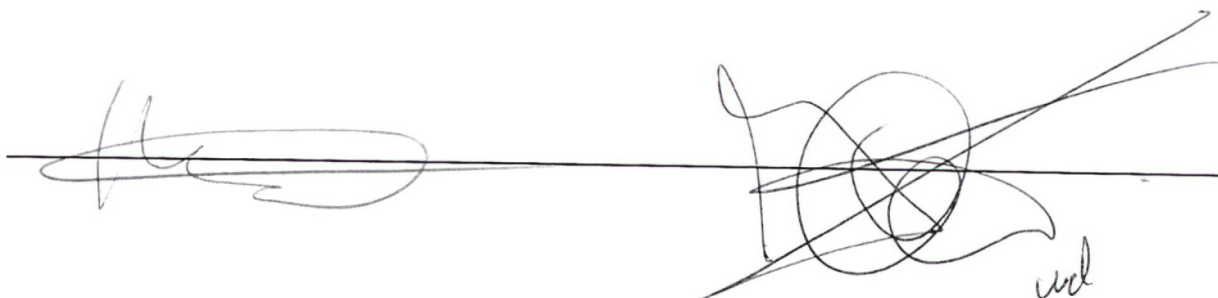
- Pakket 1 - Rendabele duurzaamheid
Rendabele duurzaamheid bestaat voornamelijk uit energiebesparende en duurzame opwekkingsmaatregelen met een businesscase;
- Pakket 2 - Zichtbare duurzaamheid In de duurzaamheidspijler zichtbare duurzaamheid laat het college van burgemeester en wethouders het duurzaamheidsverhaal 'zien' met maatregelen gericht op het binnenklimaat, de gezondheid en hergebruik (met een impact op de gezondheid, beeldvorming, et cetera);
- Pakket 3 - Verantwoorde duurzaamheid
De duurzaamheidspijler verantwoorde duurzaamheid is de pijler die aansluit op de functie van de gemeente Buren als publieke organisatie; de gemeente wil het goede voorbeeld geven. Verantwoorde duurzaamheid bestaat voornamelijk uit maatregelen waarbij de aandacht ligt op het inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Dit maatregelenpakket kan eraan bijdragen dat de sporthal op termijn gasloos en/of energieneutraal wordt.

Is van mening dat de onderbouwing bij de investeringen van de pakketten 2 en 3 niet overtuigen dat deze investeringen aanwijsbaar bijdragen aan duurzame, meetbare effecten.

Besluit de beslispunten 6 en 7 als volgt aan te passen:

1. Een aanvullend krediet van € 176.600,-- beschikbaar te stellen voor verduurzaming van de sporthal;
2. De (aldus gewijzigde) begrotingswijziging vast te stellen.

En gaat over tot de orde van de dag.

The image shows two handwritten signatures in black ink, positioned on either side of a horizontal line. The signature on the left is a stylized, cursive script. The signature on the right is more complex, featuring several loops and a large circular flourish, with the letters 'vd' visible at the bottom right.