

Aan de leden van de gemeenteraad

uw brief van:

Maurik, 28 september 2021

uw kenmerk:

ons kenmerk:

verzonden:

behandeld door: G.R.F. Berends-Jansen

bijlage(n):

onderwerp: Sporthal 'Lignum' te Maurik

Geachte leden van de raad,

In verband met het project Sporthal 'Lignum' te Maurik willen we u hierbij graag informeren over de stand van zaken en het aanstaande GO-NO GO moment ten aanzien van de realisatie. De afgelopen periode, na het unaniem genomen besluit in uw raad om een sporthal te realiseren, is er hard gewerkt en veel gesproken om dit veelomvattende en complexe project tot een succes te maken. Uiteraard met inachtneming van de door u gestelde uitgangspunten. De werkelijkheid bleek weerbarstiger waardoor niet alles altijd loopt zoals vooraf bedacht. Wij hadden en hebben nog steeds 1 doel en dat is het realiseren van de sporthal waar u als raad unaniem voor heeft besloten. Hieraan hebben we, ons inziens, weten te voldoen en daar zijn we trots op, zeker gezien de complexe materie en huidige omstandigheden. In deze brief leest u hier meer over.

Het project

Uw raad heeft op 03 november 2020 unaniem het besluit 'Nieuw plan realisatie en exploitatie sporthal "Lignum" in Maurik' (Voorstelnummer D.069892, Besluitnummer 71010 / Z.004887) genomen. Dit raadsbesluit is tot stand gekomen na een lange historie op het dossier, waarbij op diverse manieren is gezocht naar een haalbare oplossing om te komen tot een binnensportvoorziening.

Sinds het raadsbesluit zijn we bezig gegaan met het uitwerken van een plan om de sporthal in Maurik mogelijk te maken. Onderdeel van het plan was – en is – om in samenwerking met een private partij te komen tot een exploiteerbare hal, die binnen het beschikbare investeringsbudget kan worden gerealiseerd. Daarbij is er sprake geweest van de nodige complicerende factoren, zoals de prijsontwikkelingen in de bouw, aanblijvende onduidelijkheid ten aanzien van BTW c.q. de verruiming van de BTW-vrijstelling voor sport en de impact van corona op de sector waarin de beoogd huurder / partner voor de sporthal actief is (fitness).

Raadsbesluit c.q. uitgangspunten bij raadsvoorstel

Voornoemd raadsbesluit is tot stand gekomen naar aanleiding van een raadsvoorstel waarin een aantal uitgangspunten is genoemd. Behalve de financiële kaders, zijn daarin ook kwalitatieve uitgangspunten opgenomen. Deze hadden onder andere betrekking op de gemeentelijke rol in de exploitatie van de sporthal. Het raadsvoorstel benoemde daarbij onder andere het uitgangspunt om de volledige exploitatie, inclusief alle daaraan verbonden lasten en baten, met uitzondering van de kapitaallasten, bij de private exploitant te beleggen. Ook gold als uitgangspunt dat de private partner de voor hem beoogde ruimten casco zou huren en zelf gebruiksgereed zou afbouwen.

*7777621

Recent bleek het echter moeilijk uitvoerbaar om deze uitgangspunten vol te houden. Enerzijds levert het voor de BTW een te complexe constructie op (hierop is advies ingewonnen bij een extern deskundige), anderzijds bleek het voor de private partner na de voor hem moeilijke periode in verband met corona en door de fiscale kwestie (deze wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf) om de exploitatie van de sporthal volledig op zich te nemen en de casco ruimten volledig af te bouwen. De afgelopen weken is daarom een alternatieve constructie verkend en uitgewerkt, vorige week (week 38) is duidelijk geworden dat deze alternatieve constructie voor zowel de huurder als voor de gemeente het beste alternatief is.

Door de korte periode tussen deze conclusie en het besluit wat genomen dient te worden in het college, hebben we u niet eerder kunnen informeren over dit alternatief. Derhalve doen we dit nu in deze brief.

Uitwerking samenwerking met huurder

De constructie zoals deze nu wordt beoogd, gaat uit van een splitsing van de accommodatie in een verhuurbaar deel (fitness) en de sporthal zelf. De ruimten voor fitness wordt door de gemeente gedeeltelijk ingericht en afgewerkt. De huurder draagt zorg voor het resterende deel van de afbouw. De kosten voor de afbouw die door de gemeente wordt uitgevoerd, vloeien terug aan de gemeente via een marktconforme huur te betalen door de huurder. In verband met de huur is een ingroeimodel besproken, waarbij de huurder in de eerste drie jaren wat minder huur betaalt en deze na jaar 4 en verder weer inloopt:

De te betalen huur wordt op die manier niet lineair uitgesmeerd over de 15 jaar, maar als volgt:

jaar 1:	65%
jaar 2:	80%
jaar 3:	90%
jaar 4 en verder:	105% per jaar

BTW en aanbesteding

Als gevolg van de aard van activiteiten van de huurder in zijn 'eigen' ruimten, is het mogelijk om deze ruimten BTW-belast te verhuren. De BTW over de daaraan verbonden investering kan derhalve ook in vooraf trek worden gebracht. De SPUK is alleen nog van toepassing op de sporthal en de daaraan verbonden ondersteunende ruimten (kleedkamers, berging, etc.).

Het exploitatierisico van de sporthal, inclusief bijbehorende baten en lasten, blijft bij de gemeente. De huurder voert de diverse beheerderstaken ('conciërge-rol') uit die nodig zijn in het kader van de dagelijkse bedrijfsvoering. Voor de beheerderstaken, die daarmee niet door de gemeente zelf uitgevoerd hoeven te worden, wordt een bescheiden beheervergoeding betaald. De omvang van deze opdracht blijft beneden de toepasselijke Europese aanbestedingsdrempel, maar vereist in verband met de beoogde enkelvoudige gunning wel een collegebesluit tot afwijking op het gemeentelijke Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Buren 2013. Naar huidig inzicht wordt het onlogisch en niet efficiënt beschouwd om voor het beheer een andere partij dan de huurder van de verhuurbare ruimten in te zetten. Daarom is een enkelvoudig onderhandse gunning aan de huurder van de commerciële ruimten in dit geval de logische keuze. De keuze voor de huurder van de commerciële ruimten vloeit voort uit het doorlopen voortraject. Hierdoor is overigens niet langer sprake van een concessie, zoals eerder het uitgangspunt was en waarvoor op 07 april 2021 een zogeheten 'Aankondiging in geval van vrijwillige transparantie vooraf' op TenderNed werd gepubliceerd. Aangezien een dergelijke aankondiging niet verplicht tot gunning, is het niet noodzakelijk deze aankondiging ook weer expliciet in te trekken.

Dekking voor het investeringsbudget

De dekking voor het investeringsbudget wordt gevonden in het raadsbesluit van 03 november 2020, aangevuld met de opbrengsten uit de grondverkoop van de gymzaal Eck en Wiel en de te verkrijgen SPUK.

Bij het raadsbesluit werd uitgegaan van een SPUK van € 475.000. Inmiddels is een bijdrage beschikt van € 525.000 (€ 50.000 hoger). Dit is 80% van de aanvraag. In de afgelopen jaren werd bij definitieve beschikking (altijd achteraf) 100% verkregen. Of dat hier ook zal gelden is niet zeker, maar is wel een

reële verwachting.

Met de extra SPUK en enkele onderschrijdingen in het projectbudget tot dusver (op de posten voorbereidingskosten, bouwrijp maken en leges) is er voldoende ruimte binnen het gemeentelijk investeringsbudget ter dekking van de afbouw van de casco-ruimten.

Daarnaast is het plan voor het gebouw uitgewerkt, dit in zeer goede samenwerking met de uitvoerende partijen (aannemer en installateur). Door snel te schakelen werd het prijsrisico overzichtelijker en zijn marktpartijen bereid gebleken biedingen te doen binnen het beschikbare budget en deze ook voldoende lang gestand te doen om te komen tot prijsvorming.

Exploitatiebudget en -risico

Het uitgangspunt dat alle exploitatiekosten (incl. eigenaarslasten) door de exploitant gedragen moeten worden conform raadsvoorstel is door externe factoren deels niet reëel gebleken.

Na consultatie met de exploitant is gebleken dat de volledige exploitatiekosten voor rekening van de exploitant, voornamelijk als gevolg van corona en door de eerder toegelichte BTW/fiscale component niet reëel is. Daarom hebben we gezocht naar een andere oplossing.

De gemeente verhuurt in de nu beoogde constructie de commerciële ruimte. Via de huursom worden de exploitatielasten gedekt (dit wil zeggen, alle kosten die de gemeente moet maken, zoals onderhoud gebouw, OZB, verzekeringen, e.d.). De huurder betaalt de gebruikerskosten, zoals de schoonmaak, energiekosten, e.d. De totale lasten voor de gehele accommodatie, exclusief kapitaallasten komen op ca. € 128.000. Daar staan huuropbrengsten van de huurder, het bewegingsonderwijs en de sportverenigingen tegenover.

De gemeente geeft opdracht aan de huurder van de commerciële ruimte om de sportaccommodatie te beheren. Daar staan de huuropbrengsten verbonden aan het sporthalgebruik tegenover, welke ten gunste van de gemeente komen. Hiermee is een alternatieve constructie gezocht en gevonden die weliswaar niet aan genoemd uitgangspunt voldoet, maar financieel wel binnen het kader van € 89.000 blijft.

In deze constructie is de gemeente op een meer expliciete manier drager van het exploitatierisico, dan wanneer de huurder de exploitatie van de sporthal op zich zou nemen. Echter door de activiteiten in de sporthal (wettelijke taak namelijk bewegingsonderwijs) en omdat de inwoners deze hal als een basisvoorziening zien zal er altijd naar de gemeente worden gekeken wanneer zich onverhoopt omstandigheden voordoen bij een huurder of exploitant en zal de verantwoordelijkheid dit op te lossen alsnog bij de gemeente liggen. Door de constructie die er nu voor ligt kan de gemeente beter grip houden op de wettelijke en maatschappelijke taken in het kader van het bewegingsonderwijs.

Binnen financiële kaders raadsbesluit

Het raadsbesluit zelf formuleert vooral financiële kaders. Deze hebben betrekking op de exploitatie en de investering. Zoals hierboven toegelicht is het project uitvoerbaar binnen de financiële kaders. In de uitwerking zijn wel afwijkingen ten aanzien van kwalitatieve uitgangspunten uit het raadsvoorstel noodzakelijk gebleken. Met die aanpassing is een haalbaar plan tot stand gebracht en hier zijn we gezien de huidige omstandigheden trots op.

Planning cruciaal

Er is veel gebeurd over de afgelopen weken en maanden, deels ook tijdens de zomervakantie. Veel elementen kwamen pas in de laatste fase tot concrete uitwerking. Tussentijdse informatievoorziening, was niet eenvoudig en inhoudelijk lastig, omdat teveel zaken onderling aan elkaar verbonden zijn. De voorbereidingstijd tot heden (tweede helft september 2021) om tot deze uitwerking te komen, waar we nu staan, is simpelweg noodzakelijk gebleken.

Afsluitend

De ontwikkelingen, zowel in de sport-/fitnessbranche (ledenverlies door corona), de bouw (grondstoffen en materiaalprijzen) als op het gebied van regelgeving (verruiming BTW-vrijstelling op sport) gaven

aanleiding tot aanpassing van de uitgangspunten. De ontwikkelingen in de bouw nopen tot een strakke planning, vertraging leidt tot grotere prijsonzekerheid en daarmee tot hogere risicopercentages. Nu er een haalbaar plan klaarligt voor realisatie en exploitatie, is het nemen van een beslissing uiterlijk 05 oktober 2021 noodzakelijk.

Wij nemen pas een besluit nadat u kennis heeft kunnen nemen van deze RI-brief.

Wij realiseren ons dat er een aantal noodzakelijke aanpassingen op het voorstel zijn gedaan maar het college is verheugd een haalbaar plan te presenteren dat binnen de financiële kaders blijft.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,

M. van Dalen MSc

J.P.M Meijers