

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

12 december 2017

Agendapunt

Onderwerp ontwikkeling Park Leudal-Oost
Portefeuillehouder(s) wethouder Mr. S.B.J. Backus

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

In de raadsclus van juli 2017 heeft het college aan de gemeenteraad geadviseerd om niet verder te gaan met de ontwikkeling van Park Leudal-Oost. De raad heeft dat advies niet overgenomen en het college opgedragen om de haalbaarheid van Park Leudal-Oost verder te onderzoeken en één en ander ter besluitvorming voor te leggen in de raadsvergadering van 12 december 2017. Daarvoor zijn er door de raad 8 onderzoeksvragen geformuleerd. Het voorliggende raadsvoorstel gaat in op de beantwoording van deze 8 onderzoeksvragen en de haalbaarheid van de ontwikkeling van Park Leudal-Oost.

Relevante besluitvorming

In de vergadering van 26 september 2017 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht Ontwikkeling Park Leudal-Oost d.d. 30 augustus 2017 vastgesteld. De bestuursopdracht omschrijft het proces om tot besluitvorming op 12 december 2017 te komen aan de hand van de 8 aanvullende onderzoeksvragen. De gemeenteraad heeft zich nadrukkelijk uitgesproken dat zij op 12 december 2017 een besluit over de ontwikkeling van Park Leudal-Oost wenst te nemen, ook al zou nog niet alle informatie compleet zijn.

Een overzicht van eerdere relevante besluitvorming is als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Beoogd effect

Het onderhavige voorstel ziet op het beoordelen van de haalbaarheid van de ontwikkeling van het initiatief Park Leudal-Oost, het uitspreken van de bereidheid om te investeren in het initiatief Park Leudal-Oost en het beschikbaar stellen van financiële middelen voor de verdere uitwerking van de volgende fase in de ontwikkeling van Park Leudal-Oost.

Argumenten

Open-Club gedachte

Park Leudal-Oost wil een accommodatie bieden aan zowel bestaande verenigingen en gebruikers van het sportpark 't Ligteveld als aan nieuwe verenigingen en gebruikers. Door centraal te organiseren wil de stichting de toekomstbestendigheid van verenigingen versterken. Die organisaties hebben de laatste jaren de druk gevoeld van terugloop van leden en vrijwilligers, de vergrijzing en de krimp en de toenemende kosten van beheer en de exploitatie van de accommodaties. Daarnaast wil Park Leudal-Oost ook een plaats bieden aan maatschappelijke initiatieven en zorgconcepten. Een en ander sluit aan bij de filosofie van de Open-Club, waarover het Huis van de Sport Limburg een memo heeft geschreven waarin verder op Park Leudal-Oost in relatie tot de Open-Club filosofie wordt ingegaan. Deze memo is als bijlage 2 bijgevoegd. Volledigheidshalve wordt ook nog gememoreerd aan de 2 publicaties door Stichting Park Leudal-Oost, over het project Sportimpuls Neer, waarbij zij in één jaar tijd ruim 400 mensen uit Neer en omstreken op diverse wijzen aan het bewegen heeft gekregen. Het Huis voor de Sport Limburg heeft een indicatie gegeven van de kosten en baten van de 54 volwassenen die als gevolg van Sportimpuls Neer op regelmatige basis zijn gaan bewegen. Deze publicaties zijn aangehecht aan bijlage 3.

Onderzoeksvragen

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 11 juli 2017 in totaal 8 aanvullende onderzoeksvragen geformuleerd. Op de volgende pagina's volgt de inhoudelijke beantwoording.

1. De huidige en de toekomstige bezetting van de accommodaties in Neer en de omliggende kernen.

Ambtelijk is er gekeken welke kernen en welke accommodaties mogelijk tot het invloedgebied van Park Leudal-Oost behoren. Dit leidt tot de volgende groslijst:

KERN		ACCOMMODATIE		KERN		ACCOMMODATIE	
1.	Neer	:	a. accommodaties sportpark 't Ligteveld	4.	Buggenum	:	a. gemeenschapshuis De Roffert
			b. sportzaal De Kwiebus				b. gymzaal bij De Roffert
			c. gemeenschapshuis De Haammaeker				c. basisschool Antonius
			d. bibliotheek	5.	Haelen	:	a. zwembad Laco
			e. basisschool De Kwir				b. gymzaal Keverbergstraat
2.	Roggel	:	a. sportzaal La Rochelle				c. basisschool De Leerlingst
			b. sportzaal Micosport	6.	Horn	:	a. sporthal Van Horne
			c. basisschool De Zjwiek				b. basisschool De Mussenberg
3.	Nunhem	:	a. gemeenschapshuis Servaas				
			b. gymzaal bij Servaas				

In opdracht van gemeente Leudal heeft het Mulier Instituut onderzocht wat de te verwachten bezetting zal zijn van een nieuwe sporthal op Park Leudal-Oost. Naast de huidige gebruikers van sporthal 't Ligteveld trekt Park Leudal-Oost ook diverse gebruikers vanuit de gemeente Leudal, maar ook van buiten de gemeente. Dit levert een verwachte bezetting op van 74%. De effecten op de verschillende accommodaties in Neer en de omliggende kernen als gevolg van de realisatie van Park Leudal-Oost zijn weergegeven in het onderstaande schema.

KERN		HUIDIGE SITUATIE	NIEUWE SITUATIE
1. sportzaal De Kwiebus (Neer)	:	68%	0%
2. sporthal 't Ligteveld (Neer)	:	10%	0%
3. sportzaal La Rochelle (Roggel)	:	68%	42%
4. sportzaal Micosport (Roggel)	:	35%	23%
5. gemeenschapshuis De Haammaeker (Neer)	:	6%	0%

Opmerkingen:

- Goed beschouwd heeft de realisatie van Park Leudal-Oost tot gevolg dat buiten de accommodaties op het huidige sportpark 't Ligteveld alleen sportzaal De Kwiebus de deuren sluit. Het ligt dan voor de hand om de sportzaal te slopen.
- De terugloop in bezetting van de accommodaties in de kern van Roggel wordt veroorzaakt door de verhuizing van volleybalvereniging Accretos naar Park Leudal-Oost. Accretos blijft wel met de training van een aantal jeugdteams gebruikmaken van de accommodaties in Roggel.
- Momenteel huurt de gemeente Leudal de sportzaal van Micosport van de exploitant voor een bedrag van € 30.000 per jaar (prijsspeil 2004). In 2020 eindigt de pachtovereenkomst en dient de gemeente Leudal tegen bedrijfswaarde de accommodatie over te nemen (let wel: de huurovereenkomst eindigt pas in 2029 en vertegenwoordigt ook dan nog een waarde van jaarlijks € 30.000 prijspeil 2004). Indien op dat moment het gebruik van de sportzaal wordt beëindigd, dan is het te overwegen om de sportverenigingen in sportzaal La Rochelle onder te brengen. Daarmee wordt de onderbezetting grotendeels gecompenseerd. Besluitvorming rondom de toekomst van Micosport maakt geen onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Onderzoek Mulier Instituut

Het Mulier Instituut heeft in juli 2017 de opdracht gekregen om onderzoek te doen naar de maatschappelijke haalbaarheid van het initiatief Park Leudal-Oost en daarnaast de effecten op de overige accommodaties in de gemeente Leudal te bekijken. Daarmee wordt invulling gegeven aan een van de 8 onderzoeksvragen, zie tevens later in dit voorstel. De maatschappelijke haalbaarheid is onderzocht door het uitvoeren van een verenigingsmonitor: 114 sportverenigingen uit de gemeente Leudal zijn aangeschreven om deel te nemen aan een enquête, waarvan de uitkomsten inzicht geven in vitaliteit van de diverse verenigingen. Uiteindelijk hebben 60 verenigingen hun medewerking aan het onderzoek verleend, zodat de respons iets meer dan 50% bedraagt. Bijgaande is de slotbeschouwing ten aanzien van de ontwikkeling van Park Leudal-Oost overgenomen uit het onderzoeksrapport. Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat de in de slotbeschouwing benoemde scenario's verwijzen naar het onderzoek door het Mulier Instituut en niet naar de scenario's die verderop in dit raadsvoorstel zijn genoemd.

De herontwikkeling van het huidige sportpark 't Lichtevelde en daarbij het realiseren van een nieuwe sporthal zal gevolgen hebben voor de bezetting van de accommodaties in de gemeente. De mate waarin is afhankelijk van het (toekomst)scenario, rekening houdend met de ontwikkelingen in de gemeente Leudal.

Scenario 1 is gaat uit van het slopen van sporthal 't Lichtevelde en er geen nieuwe sporthal voor terug komt. De sportzaal De Kwiebus blijft in dit scenario in gebruik. De huidige bezetting van sportzaal De Kwiebus is over een hele week genomen (doordeweeks en in het weekend) in totaal circa 75% gevuld en blijft in dit scenario ongewijzigd. De zaalvoetbalvereniging De Gastronomo dient in een van de andere bestaande hallen (Laco-hal en/of de Van Hornehal of buiten de gemeente) gefaciliteerd te worden. De bezetting van een van deze hallen zal maar in geringe mate toenemen.

Scenario 2 gaat er vanuit dat de huidige sporthal 't Lichtevelde wordt gesloopt en een nieuwe sporthal op het Park Leudal-Oost in Neer voor terug wordt gebouwd. Wanneer de sportverenigingen in en nabij Neer gebruik gaan maken van de nieuwe sporthal op Park Leudal-Oost, gaat de bezetting van deze nieuwe hal naar 50% tot 60%. Als sportzaal De Kwiebus gehandhaafd blijft, dan wordt deze sportzaal alleen nog gebruikt voor onderwijs met een bijbehorende bezetting van bijna dertig procent. Ook de andere binnensport accommodatie in Roggel gaat in bezetting achteruit.

Variant 2a gaat uit van de realisatie van de nieuwe sporthal op park Leudal-Oost en de Kwiebus wordt gesloopt. In dat geval is er noodzaak om bewegingsonderwijs (Brede school De Hoepel) in de nieuwe sporthal op locatie Park Leudal-Oost te laten plaatsvinden.

Variant 2b gaat uit van het verplaatsen van de Brede school naar de locatie Park Leudal-Oost. In beide gevallen betekent dit een toename van de bezetting van de nieuwe sporthal Park Leudal-Oost van circa 50% zonder onderwijs tot circa 70% met onderwijs. Bewegingsonderwijs in de nieuwe hal van Park Leudal-Oost lijkt cruciaal voor de bezetting en daarbij voor de exploitatie van de sporthal.

Het plan Park Leudal-Oost voorziet onder meer in de realisatie van een sporthal ter vervanging van sporthal 't Lichtevelde. Kijkend naar het aanbod in de gemeente aan sportzalen en sporthallen en in het licht van de huidige bezetting van sporthal 't Lichtevelde (Spantenhal), dan is er echter geen capaciteitsbehoefte die het realiseren van een nieuwe sporthal legitimeert. Het ligt alles beschouwend dan ook niet voor de hand om een nieuwe hal te realiseren in het oostelijk deel van de gemeente Leudal. Te meer ook omdat het realiseren van een nieuwe sporthal negatieve consequenties heeft voor bezetting van de andere accommodaties in Leudal-Oost. Er ontstaat een probleem bij de sportzalen La Rochelle en De Kwiebus omdat de bezettingsgraad fors omlaag gaat bij de realisatie van de nieuwe sporthal.

Meer voor hand ligt het om bij de herontwikkeling van het sportpark te kiezen voor een nieuw multifunctioneel gebouw dat ingezet kan worden voor nieuwe doelgroepen, aansluitend op de open club gedachte. Het realiseren van drie all weather banen is onderhoudsarm en het aantal speelbare uren is groter. Het zou nog mogelijk zijn om de banen in het najaar en winter te verhuren aan particulieren en/of verenigingen. Het realiseren van minimaal een kunstgrasveld, lijkt een verstandige keuze omdat deze ook ingezet kan worden ten behoeve van andere doelgroepen zoals voor ouderen, scholen, BSO, breedtesport, etcetera.

Het plan Park Leudal-Oost voorziet onder meer in de realisatie van een sporthal ter vervanging van sporthal 't Lichtevelde. Kijkend naar het aanbod in de gemeente aan sportzalen en sporthallen en in het licht van de huidige bezetting van sporthal 't Lichtevelde (Spantenhal), dan is er echter geen capaciteitsbehoefte die het realiseren van een nieuwe sporthal legitimeert. Het ligt alles beschouwend dan ook niet voor de hand om een nieuwe hal te realiseren in het oostelijk deel van de gemeente Leudal. Te meer ook omdat het realiseren van een nieuwe sporthal negatieve consequenties heeft voor bezetting van de andere accommodaties in Leudal-Oost. Er ontstaat een probleem bij de sportzalen La Rochelle en De Kwiebus omdat de bezettingsgraad fors omlaag gaat bij de realisatie van de nieuwe sporthal.

Zoals eerder geconcludeerd is, ligt een nieuwe hal op het Park Leudal-Oost niet voor de hand. Meer voor hand ligt het om bij de herontwikkeling van het sportpark te kiezen voor een nieuw multifunctioneel gebouw dat ingezet kan worden voor nieuwe doelgroepen, aansluitend op de open club gedachte. Het realiseren van drie all weather banen is onderhoudsarm en het aantal speelbare uren is groter. Het zou nog mogelijk zijn om de banen in het najaar en winter te verhuren aan particulieren en/of verenigingen. Het realiseren van minimaal een kunstgrasveld, lijkt een verstandige keuze omdat deze ook ingezet kan worden ten behoeve van andere doelgroepen zoals voor ouderen, scholen, BSO, breedtesport, etcetera.

Conclusie

In het kader van het plan voor de ontwikkeling van Park Leudal-Oost is de conclusie dat het bouwen van een nieuwe sporthal vanuit niet noodzakelijk is gezien de beschikbare capaciteit van de voorzieningen in de gemeente. Het ligt meer voor de hand om een multifunctioneel gebouw te realiseren wat aansluit op de open-club gedachte. Het verdient de aanbeveling om minimaal één kunstgrasveld te realiseren zodat deze door verschillende doelgroepen gebruikt kan worden.

Het volledige onderzoek door het Mulier Instituut is als bijlage 4 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

2. de exploitatie van een dergelijke voorziening en de effecten daarvan op het gebruik van andere voorzieningen, waarbij gekeken dient te worden welke voorzieningen geopend blijven of juist gesloten worden en daarmee bijdragen aan minder accommodaties (= > lagere lasten).

BEGROTING 2017		BOEKWAARDE	HUUROPBRENGSTEN	EXPLOITATIELASTEN
totaal		€ 1.643.264	€ -92.972	€ 187.996
1.	sporthal 't Ligteveld	€ -	€ -	€ 800
2.	sportzaal De Kwiebus	€ 32.283	€ -12.745	€ 20.362
3.	tennisaccommodatie LTV Neer	€ 23.692	€ -5.950	€ 5.050
4.	opstellen voetbalvereniging RKSVN	€ 4.771	€ -10.393	€ 11.262
5.	handboogvereniging	€ -	€ -1.802	€ -
6.	zwembad 't Ligteveld	€ -	€ -	€ 4.000
7.	paardensportaccommodatie	€ -	€ -232	€ -
8.	schutterij Bussen Schutten	€ -	€ -60	€ -
9.	sportzaal La Rochelle	€ 863.657	€ -11.721	€ 3.209
10.	sporthal Horn	€ 108.258	€ -44.069	€ 103.196
11.	sportzaal Micosport	€ 4.488	€ -6.000	€ 21.025
12.	gymzaal Nunhem	€ 7.200	€ -	€ 19.092
13.	bibliotheek Neer	€ 113.118	€ -	€ -
14.	De Haammaeker	€ 227.142	€ -	€ -
15.	De Haammaeker lening	€ 258.655	€ -	€ -

Zoals bij de beantwoording van onderzoeksvraag 1 al is aangegeven, zijn de effecten van de realisatie van Park Leudal-Oost beperken zich tot:

1. het opgaan van een aantal accommodaties (van sportpark 't Ligteveld) in Park Leudal-Oost en
2. daarnaast ligt voor de hand de huidige gymzaal De Kwiebus in Neer te sluiten en te slopen.

Als gevolg van de tijdsdruk is er slechts met een klein aantal van overige gebruikers gesproken. Gelet op het feit dat de effecten beperkt zijn, leek dat ook geen noodzaak. Wel is er gesproken met de tennisvereniging Neer en het zwembad 't Ligteveld – beide zijn als zelfvoorzienende instanties opgenomen in het voorkeursscenario, waarover bij de beantwoording van onderzoeksvraag 5 meer – en met het bestuur van gemeenschapshuis De Haammaeker. Deze laatste ziet de komst van Park Leudal-Oost niet als een bedreiging zodra Park Leudal-Oost zich richt op sportieve activiteiten en het gemeenschapshuis op culturele activiteiten. De gebruikers van gemeenschapshuis De Haammaeker hebben zich uitgesproken voor het gebruik van deze accommodatie op cultureel gebied. Slechts de judoclub en de beugelvereniging verhuizen naar Park Leudal-Oost. Zie verder bij onderzoeksvraag 8.

De directie van basisschool De Kwir heeft zijn voorkeur uitgesproken voor het gebruik van de huidige sportzaal De Kwiebus ten behoeve van het bewegingsonderwijs. De afstand van de school tot aan Park Leudal-Oost bedraagt tussen de 1.100 en 1.300m en voldoet daarmee aan de norm, maar de directie heeft zorgen over de veiligheid van de kinderen en over het tijdsaspect. De extra reistijd gaat ten koste van het reguliere onderwijs. De directie van De Kwir heeft al laten weten met de gemeente in gesprek te

willen over leerlingenvervoer, als de huidige sportzaal verloren gaat als gevolg van Park Leudal-Oost. Indicatief worden de kosten van het leerlingenvervoer geschat op structureel € 40.000, één en ander op basis van 12 klokuren bewegingsonderwijs.

Buiten de kern van Neer is gesproken met het bestuur van dorpshuis De Roffert: deze voorziet een terugloop van gebruik van dorpshuizen als gevolg van initiatieven zoals Park Leudal-Oost, maar erkent tegelijkertijd dat de filosofie van de Open Club kansen biedt aan sportverenigingen om hun toekomstperspectief te versterken.

3. de meest geschikte vorm van exploitatie (eigendom gemeente, eigendom stichting, andere vormen) rekening houdende met fiscale aspecten, gemeentelijke subsidiebeleid, etc.

Gezamenlijk met Stichting Park Leudal-Oost is een oorspronkelijke investeringsraming opgesteld. Indien het initiatief op traditionele wijze wordt gerealiseerd, wordt de investering geraamd op een bedrag van € 7.116.996 exclusief BTW. De investeringsraming is als bijlage 5 bijgevoegd.

Wanneer gekozen wordt voor de geïntegreerde bouworganisatievorm 'Design & Construct', dan is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor het ontwerp van park Leudal-Oost en de uitvoering van het project. Dit heeft tot gevolg dat de investeringskosten later zijn. De totale investering wordt geraamd op een bedrag van € 5.769.219 exclusief BTW (bijlage 8 Scenario 1).

Op grond van het voorgaande wordt voorgesteld te kiezen voor de geïntegreerde bouworganisatievorm 'Design & Construct'. Dit heeft ook de voorkeur van de stichting.

Daarnaast heeft de Stichting Park Leudal-Oost de voorkeur uitgesproken eigenaar te willen worden van de nieuwe accommodatie. Om dit te realiseren dient de stichting een lening aan te trekken voor een deel van de investering. De totale investering wordt geraamd op een bedrag van € 5.769.219 te verdelen in een aan te trekken lening van € 5.182.819 en zelfwerkzaamheden door Stichting Park Leudal-Oost ter waarde van een bedrag van € 586.400; alle bedragen exclusief BTW.

De stichting zou de lening dan in 40 jaar tijd volledig terug kunnen betalen (annuïteit), hetgeen leidt tot een gemiddelde jaarlijkse financieringslast van € 249.821 bij een geleend bedrag van € 6.271.211 inclusief BTW.

4. indien nodig een wijziging van het kader waardoor er een alternatief kan ontstaan waarbinnen realisatie (verantwoord) mogelijk is.

Stichting Park Leudal-Oost heeft op eigen initiatief nagedacht over een versobering van het oorspronkelijke plan zonder dat daarmee de filosofie van de Open-Club geweld wordt aangedaan (bijlage 8 scenario 2). In deze versie wordt de huidige sporthal 't Ligteveld met kantine vervangen door een nieuwe sporthal met kantine en wordt de huidige accommodatie van de voetbal volledig verbouwd tot kleedaccommodatie. Het bijkomende voordeel is dat de voetbalvelden niet hoeven te verplaatst. Het zwembad en de tennisaccommodatie zijn in deze versie zelfvoorzienend, zodat er geen investeringen van de zijde van gemeente Leudal nodig zijn.

De Stichting Park Leudal-Oost heeft de voorkeur uitgesproken eigenaar te willen worden van de nieuwe accommodatie. Om dit te realiseren dient de stichting een lening aan te trekken voor een deel van de investering.

De totale investering wordt geraamd op een bedrag van € 4.106.604 exclusief BTW te verdelen in een aan te trekken lening van € 3.555.204 en zelfwerkzaamheden door Stichting Park Leudal-Oost ter waarde van een bedrag van € 551.400; alle bedragen exclusief BTW.

De stichting zou de lening dan in 40 jaar tijd volledig terug kunnen betalen (annuïteit), hetgeen leidt tot een gemiddelde jaarlijkse financieringslast van € 171.367 bij een geleend bedrag van € 4.301.797 inclusief BTW.

Optie voor het aantrekken van een lening door de Stichting

Om de stichting tegemoet te komen in haar initiatief zou de gemeente Leudal de Stichting Park Leudal-Oost een lening kunnen verstrekken. Aan het verstrekken van een lening van deze omvang zijn risico's verbonden. Om deze risico's te beperken zal de gemeente eisen/voorwaarden stellen op grond waarvan de gemeente bereid is de lening te verstrekken. De eisen/voorwaarden zijn o.a.:

1. een haalbare exploitatie die de levensvatbaarheid van de Stichting en haar activiteiten garandeert;
2. inzicht in de resultaten van de jaarlijkse exploitatie en instemmingsrecht waar het gaat om het nemen van (grote) investeringsbeslissing en het uitzetten van deze opdrachten in de markt;
3. de stichting overlegt jaarlijks een Assurance verklaring opgesteld door de accountant, die overeenstemming is met de eisen/voorwaarden die overeen zijn gekomen met de gemeente;
4. in overleg met de gemeente wordt er fulltime een verenigingsmanager aangesteld voor de periode van 5 jaar, rekening houdend met een post van jaarlijks € 75.000;
5. ten behoeve van het onderhoud wordt er een minimumniveau afgesproken;
6. de reservering ten behoeve van de vervangingsinvesteringen zijn bij aanvang niet in de exploitatieopzet van PLO verwerkt. OM de kwaliteit en veiligheid voor het sportcomplex te waarborgen zijn investeringen benodigd.

Bij een positief besluit zal dit nader te worden uitgewerkt en zullen deze voorwaarden worden opgenomen in een contract.

5. de wijze van financiële dekking

De raad heeft met de vaststelling van Amendement 4 in de vergadering van 1 november 2016 de intentie uitgesproken om het nieuwe initiatief te dekken uit de vrijvallende structurele lasten (bijvoorbeeld beheer en onderhoudsbudgetten) van:

1. accommodaties die verdwijnen/worden gesloten en/of gesloopt;
2. accommodaties die worden geprivatiseerd als gevolg van de komst van Park Leudal-Oost.

Wanneer de exploitatielasten van deze accommodaties vervallen, vervallen ook de huurinkomsten van deze accommodaties. Daarnaast dienen wij bij verkoop of sloop ook rekening te houden met het feit dat de boekwaarde van het betreffende object in één keer afgeschreven dient te worden.

In de huidige gemeentelijke begroting zijn de volgende posten opgenomen:

VRIJVAL BEGROTING 2017		BOEKWAARDE		HUUROPBRENGSTEN		EXPLOITATIELASTEN	
totaal		€	37.054	€	-23.370	€	32.424
1.	sporthal 't Ligteveld	€	-	€	-	€	800
2.	sportzaal De Kwiebus	€	32.283	€	-12.745	€	20.362
3.	opstellen voetbalvereniging RKSVN	€	4.771	€	-10.393	€	11.262
4.	paardensportaccommodatie	€	-	€	-232	€	-

De totale vrijval aan structurele middelen bedraagt slechts (€ 32.424 - € 23.370 =) € 9.054. Het is dus niet reëel om te veronderstellen dat Park Leudal-Oost kan worden gerealiseerd en geëxploiteerd door de inzet van de vrijvallende structurele posten. Er dient dus aanvullende dekking te worden gezocht.

Daarnaast is er gekeken welke alternatieve financiering zoals subsidies en fondsen beschikbaar zijn. Daarvoor heeft subsidieadviesbureau Trias een subsidiematrix opgesteld. Er zijn diverse subsidiemogelijkheden denkbaar op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid. Echter Trias adviseert deze niet op voorhand mee te nemen als dekkingsmiddel, omdat er nog geen zekerheid is over het verkrijgen van deze subsidies. De subsidiematrix opgesteld door Trias is bijgevoegd als bijlage 6.

Financiële consequenties van scenario 1

In overleg met de Stichting Park Leudal-Oost is de exploitatie voor dit scenario niet meer uitgewerkt, omdat de Stichting zelf een versobering aan heeft gebracht in het oorspronkelijke plan. Bij het beantwoorden van vraag 5 wordt nader ingegaan op de financiële gevolgen.

Financiële consequenties van scenario 2

Op grond van scenario 2 dient de Stichting Park Leudal-Oost een bedrag te lenen van € 4.301.797 inclusief BTW. De jaarlijkse financieringslasten als gevolg van deze lening bedragen gemiddeld: € 171.367 per jaar. Er wordt gekozen voor een financiering inclusief BTW omdat de stichting zelf verantwoordelijk is voor de BTW aangifte. De stichting wordt ook eigenaar van het pand. De Gemeente Leudal treedt enkel op als financier. Daarom is er geen sprake van mogelijkheden voor BTW compensatie.

Wanneer de Stichting Park Leudal-Oost in het 1^{ste} jaar geen rekening hoeft te houden met deze financieringslasten verwacht zij al in het 1^{ste} jaar een kostenneutrale exploitatie te realiseren. Het ligt echter voor de hand te verwachten dat Park Leudal-Oost een groei doormaakt. Stichting Park Leudal-Oost heeft dit groeiperspectief geraamd op een positief resultaat van € 41.000 in het 5^{de} jaar en € 106.000 vanaf het 10^{de} jaar. Interne beoordeling van de exploitatie door Stichting Park Leudal-Oost – die als bijlage 7 is bijgevoegd – heeft slechts op hoofdlijnen plaats kunnen vinden. De exploitatie oogt risicovol en is vanwege de summiere informatie (feitelijk) niet te beoordelen op haalbaarheid. Op basis van de aangereikte informatie komen we tot onderstaande conclusie.

De financiële draagkracht van de 35 verenigingen is niet aangetoond door Park Leudal Oost. De aangeleverde cijfers zijn niet onderbouwd. Hierdoor kan de bestendigheid van de exploitatieopzet niet getoetst worden. Daarnaast is de samenwerkingsovereenkomst enkel toegespitst op het aantal af te nemen uren bij Park Leudal Oost. De huidige exploitatieopzet van de stichting levert de onderstaande risico's op:

1. De stichting krijgt de volledige aflossing en rente op hun balans. Hierdoor ontstaat er een jaarlijks tekort (variërend van jaar 1 € 161.880, (aflopend) naar een tekort van €56.313 na 10 jaar). Dit tekort moet de gemeente aanvullen in de vorm van een exploitatiebijdrage.
2. Op het moment dat de stichting niet levensvatbaar blijkt, loopt de gemeente niet alleen het bovenstaande risico om de rente en aflossing tot een maximum van € 171.367 jaarlijks te moeten betalen. Maar daar bovenop de kosten voor het open houden van Park Leudal Oost. Geschat op gemiddeld (€ 278.500) € 300.000 per jaar. De exploitatieopzet van de stichting is nu gebaseerd op de inzet van vele vrijwilligers. Het is aannemelijker de kosten van de gemeente voor het exploiteren van Park Leudal Oost hoger zijn, dan de geraamde cijfers van de stichting.
3. Gezien de op 3 november 2017 aangeleverde exploitatieopzet door PLO, voor variant 2, is het niet gelukt om deze extern te laten beoordelen.

Het resultaat van de exploitatieopzet van de Stichting Park Leudal Oost ziet er als volgt uit rekening houdend met het bovenstaande en de mogelijke vrijval van de structurele middelen (ten bedrage van € 9.054):

ANNUITAIRE BEDRAG= € 4.301.797

Exploitatie				
	Jaar 1	Jaar 5	Jaar 10	
Investering				
Gemiddelde jaarlijkse financieringslast	€ -171.367	€ -171.367	€ -171.367	
Vrijval gemeentelijke lasten	€ 9.054	€ 9.054	€ 9.054	
Subtotaal (1)	€ -162.313	€ -162.313	€ -162.313	
Exploitatieopzet Stichting Park Leudal Oost				
Baten	€ 184.433	€ 307.500	€ 384.500	
Lasten	€ -184.000	€ -266.500	€ -278.500	
Resultaat/dekking vanuit de stichting (2)	€ 433	€ 41.000	€ 106.000	
Benodigde dekking vanuit de gemeente ((1) - (2))	€ -161.880	€ -121.313	€ -56.313	Exploitatie tekort
	€ -647.521,53	€ -606.566,91	€ -1.745.714,84	€ (2.999.803,28)

Op grond van de bovenstaande tabel stellen wij vast dat de gemeente Leudal over een periode van 40 jaar ± € 3,0 miljoen dient bij te dragen aan de exploitatie van het nieuwe Park Leudal Oost. Daarnaast zijn er de incidentele kosten van de verenigingsmanager voor de komende 5 jaar van in totaal ongeveer € 375.000. Met de inzet van deze middelen is echter in de huidige meerjarenbegroting geen rekening gehouden. Indien besloten wordt het initiatief van de stichting te steunen, zal de gemeente keuzes moeten maken om de dekking vrij te maken binnen haar meerjarenbegroting.

In bijlage 8 is dit alternatief geplaatst naast het oorspronkelijke scenario (antwoord op onderzoeksvraag 3), waarbij aspecten zoals investering, exploitatie, risico's, etc. zijn weergegeven.

Zoals in de beide voortgangsrapportages is vermeld hebben Stichting Park Leudal-Oost en de initiatiefnemers van de Veilige Wieleromgeving Leudal de afgelopen maanden met elkaar nagedacht over de mogelijkheid om de wielerveden onderdeel te laten uitmaken van de ontwikkeling van Park Leudal-Oost. Er is een schetsontwerp gemaakt, maar er is onvoldoende tijd geweest om één en ander uit te werken tot een business case en op te nemen in dit scenario. Desalniettemin blijft het de wens van Stichting Park Leudal-Oost en de initiatiefnemers van de Veilige Wieleromgeving Leudal om de wielerveden in Park Leudal-Oost te realiseren vooropgesteld dat voldoende middelen opgehaald kunnen worden bij derden en een bijdrage van Provincie Limburg zeker gesteld kan worden.

6. de raad opdracht verstrekt aan het college om de raad te adviseren of Park Leudal Oost, gezien de accommodaties die we in Leudal Oost hebben, haalbaar is en, indien dit niet als geheel mogelijk is, wat dan een goed alternatief is.

Zoals bij onderzoeksvraag 5 is te lezen, hebben de initiatiefnemers zelf een alternatief aangedragen dat is gebaseerd op een versobering van het oorspronkelijke plan. Echter, het college hecht er waarde aan om daarnaast een scenario te onderzoeken dat de consequenties aangeeft als Park Leudal-Oost niet doorgaat (bijlage 8 scenario 3). Dit scenario sluit aan op één van de conclusies van het onderzoek door het Mulier Instituut: in de gemeente Leudal is er sprake van een niet optimale spreiding van sporthallen en sportzalen. Op pagina 28 van het onderzoek is te lezen dat de Maasdorpen momenteel 2 sporthallen – de Van Hornehal in Horn en 't Ligteveld in Neer – en 1 sportzaal – De Kwiebus in Neer – hebben, waarbij de behoefte op basis van een vraag-aanbod analyse aangeeft dat 1 sporthal en 1 sportzaal voor deze kernen voldoende is. Cijfermatig is de realisatie van een nieuwe sporthal ter vervanging van de bestaande sporthal 't Ligteveld niet te onderbouwen. Daarom luidt deze variant als volgt: Park Leudal-Oost wordt niet gerealiseerd. De huidige sporthal 't Ligteveld wordt gesloopt. De overige accommodaties blijven in de gemeentelijke exploitatie totdat op grond van de uitvoering van het nog te ontwikkelen accommodatiebeleid andere keuzes ten aanzien van de accommodaties worden gemaakt. Daarbij is het voorstelbaar dat in die situatie bepaalde accommodaties afvallen.

Deze variant vraagt om een eenmalige investering ten behoeve van de sloop van sporthal 't Ligteveld, die geraamd is op een bedrag van € 62.000 exclusief BTW. De boekwaarde van dit object is nul. In de gemeentelijke begroting zijn ten behoeve van de achterblijvende accommodaties de volgende posten opgenomen:

BEGROTING 2017		HUUROPBRENGSTEN		EXPLOITATIELASTEN	
		totaal	€		€
			-92.972		187.996
1.	sportzaal De Kwiebus	€	-12.745	€	20.362
2.	tennisaccommodatie LTV Neer	€	-5.950	€	5.050
3.	opstellen voetbalvereniging RKSVN	€	-10.393	€	11.262
4.	zwembad 't Ligteveld	€	-	€	4.000
5.	paardensportaccommodatie	€	-232	€	-

Alhoewel een centrale accommodatie geen garantie biedt op een geslaagde Open-Club en de Open-Club filosofie in theorie ook decentraal kan worden uitgedragen, spreekt het voor zich dat deze variant het verspreiden en uitvoeren van de Open Club-filosofie niet eenvoudig maakt.

Daarnaast wordt nogmaals geattendeerd op het feit dat er rekening moet worden gehouden met een toename van de exploitatielasten als gevolg van de actualisatie van de meerjaren onderhoudsplanningen voor alle gemeentelijke gebouwen.

In bijlage 8 is ook deze variant weergegeven en geplaatst naast het oorspronkelijke scenario (antwoord op onderzoeksvraag 3) en de door de initiatiefnemers aangedragen alternatief (antwoord op onderzoeksvraag 5).

7. de raad opdracht verstrekt aan het college de financiële consequenties van het realiseren van Park Leudal Oost duidelijk te maken, waarbij scenario's worden ontwikkeld.

Aan de beantwoording van deze onderzoeksvraag is invulling gegeven in de antwoorden op de onderzoeksvragen 4 t/m 6.

8. het college samen met Stichting Park Leudal Oost bepaalt welke hardheid van de verenigingen nodig is (overeenkomst) en aan de stichting vraagt die input te leveren.

In overleg met de gemeente Leudal heeft Stichting Park Leudal-Oost een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Elke deelnemer aan Park Leudal-Oost – zowel bestaande als nieuwe – ondertekent deze samenwerkingsovereenkomst en geeft daarmee aan hoeveel uren zij bij aanvang verwachten af te nemen. De samenwerkingsovereenkomst vormt geen keihard juridisch contract, maar mag – gelet op de informatie die op dit moment over Park Leudal-Oost bekend is – gezien worden als een serieuze verbintenis.

Op het moment van schrijven hebben 35 partijen die in Park Leudal-Oost willen participeren deze samenwerkingsovereenkomst getekend. De overeenkomsten zijn gebundeld en bijgevoegd als bijlage 9.

Risico's

1. Ten aanzien van de exploitatie van Park Leudal-Oost:

- a. Haalbaarheid van de exploitatieopzet van Stichting Park Leudal Oost: mocht de exploitatie negatiever uitvallen dan nu wordt voorzien – bijvoorbeeld als gevolg van een achterblijvende bezettingsgraad of als de deelnemende verenigingen voldoende levensvatbaar om de geraamde huurinkomsten te kunnen betalen – dan heeft dat meerkosten voor de gemeente tot gevolg.
- b. Bestendige kwaliteit en professionaliteit van het stichtingsbestuur om de accommodatie toekomst bestendig te exploiteren: het realiseren van de exploitatieopzet vergt een continue inzet vanuit verschillende disciplines. Hierin wordt momenteel voorzien. De initiatiefnemers beschikken over voldoende kennis en ervaring om Park Leudal Oost van de grond te krijgen. Het is echter de vraag of deze bestuurders de continuïteit en hun inzet in de toekomst willen en kunnen borgen/toezeggen. Dit kan afbreukrisico tot gevolg hebben.
- c. Bereidheid tot samenwerking: zonder de samenwerking van deelnemers in de stichting is een optimale benutting van de accommodaties niet mogelijk. Samenwerking is nodig ten behoeve van gebruikersonderhoud, kantinediensten en –opbrengsten, bezetting kleedlokalen, etc. Zonder deze samenwerking zullen de geraamde kosten toenemen. Dit zet het plan onder financiële druk.

In het geval van afbreuk loopt gemeente Leudal het risico voor de totale financiering voor een structureel bedrag van € 171.367 en kan het zelfs zo zijn dat de gemeente deze accommodaties terug krijgt. En verantwoordelijk wordt voor de afrekening van de schuldeisers die in de loop der tijd zijn ontstaan.

Het ligt voor de hand om te veronderstellen dat de accommodatie wordt door geëxploiteerd. Zolang er geen nieuwe exploitant wordt gevonden, dan komen de exploitatielasten voor rekening van de gemeente. Deze bedragen structureel maximaal € 184.000.

2. De directie van basisschool De Kwir heeft laten weten met de gemeente in gesprek te willen over leerlingenvervoer, als de huidige sportzaal De Kwiebus verloren gaat voor het bewegingsonderwijs als gevolg van Park Leudal-Oost. Indicatief worden de kosten van het leerlingenvervoer geschat op structureel € 40.000, een en ander op basis van 12 klokuren bewegingsonderwijs.
3. In 2018 wordt bekend wat de toename van de exploitatielasten van de gemeentelijke accommodaties zullen zijn. Er dient rekening gehouden worden met een toename van de exploitatielasten.

Medeadvies domein Samenleving

Park Leudal Oost zoals gepresenteerd in het voorjaar van 2016 voldoet niet aan het beleidskader accommodatiebeleid, zoals door de gemeenteraad vastgesteld in 2016. Het betreft dan met name het uitgangspunt dat de gemeente meewerkt aan nieuwe accommodaties als daarmee bestaande accommodaties komen te vervallen. Het vervallen van bestaande accommodaties blijft beperkt tot de sportzaal in Neer en mogelijk de sportzaal bij MicoSport in Roggel. Een dergelijk effect kan ook bereikt worden door te voorzien in vervanging van de Sporthal 't Ligteveld (De Spantenhal), waarbij mogelijk een combinatie met de accommodatie van de voetbalvereniging gemaakt kan worden. De Open Club-filosofie wordt vanuit Domein Samenleving ondersteund, maar het vergt nadere informatie en beleid om een definitief standpunt in te kunnen nemen met betrekking tot de ontwikkeling van Park Leudal-Oost. De gemeenschap in Neer heeft daarentegen een kracht en momentum laten zien, dat mogelijk verloren gaat door te wachten op ontwikkeling en vaststelling van accommodatiebeleid. Een maatwerkoplossing zou in dit geval op zijn plaats zijn.

Medeadvies afdeling Bedrijfsvoering

Gezien de aard en omvang van de bijkomende risico's, de impact van dit initiatief op de vrij besteedbare financiële ruimte in de meerjaren begroting en dat eventueel toekomstige investeringen van vergelijkbare omvang in de overige dekkingsgebieden/regio's van de gemeente Leudal onbetaalbaar zullen zijn adviseren wij om voor variant 3 te gaan. Dit wordt al geconcludeerd op grond van de doorrekening van variant 2. Dat wil zeggen dat variant 1 financieel nog moeilijker te realiseren zou zijn.

Conclusie

Onder de Neerse verenigingen is er een duidelijke behoefte aan een dergelijke accommodatie als Park Leudal-Oost. De 35 ondertekende samenwerkingsovereenkomsten onderschrijven dit. De noodzaak van een nieuwe sporthal ter vervanging van de bestaande sporthal 't Ligteveld is echter niet cijfermatig te onderbouwen. De Open-Club filosofie biedt ontwikkelkansen en een groeiperspectief, maar niet op basis van harde afspraken. Op dit moment is het niet mogelijk om deze harde afspraken te valideren, zodat er sprake is van een risicovolle exploitatie en waarbij de financiële gevolgen voor gemeente Leudal groot kunnen zijn in geval van een eventuele afbreuk. Door het krappe tijdsplan is het niet gelukt om voorafgaande aan besluitvorming de exploitatie extern te laten beoordelen. .

Voorstel

Gelet op de financiële risico's, de impact van het initiatief Park Leudal-Oost op de vrij besteedbare financiële ruimte in de meerjaren begroting en het feit dat nieuwbouw van een nieuwe sporthal op Park Leudal-Oost niet cijfermatig te onderbouwen is, adviseert het college om niet verder te gaan met het burgerinitiatief Park Leudal-Oost.

Communicatieparagraaf

Het advies van het college van 14 november 2017 is actief gecommuniceerd.

Bijlage(n)

1. concept raadsbesluit ontwikkeling Park Leudal-Oost d.d. 12 december 2017;
2. relevante besluitvorming met betrekking tot de ontwikkeling van Park Leudal-Oost;
3. memo Open-Club filosofie in relatie tot Park Leudal-Oost door het Huis van de Sport Limburg;
4. de Open-Club gedachte door het Mulier Instituut ;
5. onderzoek Ruimte voor sport in Leudal door het Mulier Instituut;
6. investeringsraming Park Leudal-Oost;
7. subsidiematrix Park Leudal-Oost door subsidieadviesbureau Trias;
8. exploitatie Park Leudal-Oost door Stichting Park-Leudal-Oost;
9. overzicht scenario's d.d. 30 oktober 2017;
10. gebundelde samenwerkingsovereenkomsten Park Leudal-Oost.

Heythuysen, 14 november 2017

HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De secretaris,

H.K.W. Bekkers

De burgemeester,

A.H.M. Verhoeven MPM