

COLLE GEVOORSTEL

ONDERWERP : Overdracht eigendom en beheer Sporthal Hoogerheyne aan SSH

ZAAKNUMMER : 4411-2017

B&W VERGADERING : 6 juni 2017

INTEGRALE ADVISERING : Jan Koenjer, Tom Wiggers, Jeanet van Olst

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. G. (Gosse) Hiemstra

VOOR INFORMATIE : Klazien Hoekstra

BESTUURSSAMENVATTING

Op 6 november 2014 heeft u van de raad de opdracht gekregen te onderzoeken of de sporthal Hoogerheyne in Heino kan worden verzelfstandigd. De ambitie was om hiermee € 70.000,- structureel te bezuinigen. Met de Stichting Sportbelangen Heino (SSH) is nu tot een scenario gekomen om de sporthal te kunnen overdragen. Bij dit scenario groeit de structurele bezuiniging jaarlijks met € 1.000,- van ruim € 57.000,- in 2018 naar ruim € 66.000,- in 2027. Het scenario is verwoord in een concept-convenant tussen gemeente en SSH.

BESLISPUNTEN

1. in te stemmen met het concept convenant met de Stichting Sportbelangen Heino;
2. de raad voor te stellen de sporthal Hoogerheyne over te dragen aan de Stichting Sportbelangen Heino volgens bijgevoegd concept raadsvoorstel.

BESLUIT



INLEIDING

Op 6 november 2014 besluit de raad tot een alternatief bezuinigingsvoorstel op "Sport". Eén van de deelbesluiten is de mogelijkheid de sporthal en spelzaal Hoogerheyne in Heino te verzelfstandigen. De ambitie hierbij is om € 70.000,- structureel te bezuinigen. De raad spreekt van "ambitie" omdat deze bezuiniging afhankelijk is van externe factoren en dus niet 100% beïnvloedbaar is door de gemeente.

Uitslag bijeenkomst Sportraad Heino in 2015 over "Hoogerheyne in 2025"

Na dit raadsbesluit heeft de Sportraad Heino samen met Plaatselijk Belang Heino in september 2015 een bijeenkomst georganiseerd. De sportverenigingen en diverse andere organisaties die in Heino staan voor een "Gezonde leefstijl", "Sport en bewegen", hebben toen met elkaar besproken welke toekomst zij voor "Hoogerheyne in 2025" zien.

Er werd vastgesteld dat het slechte nieuws is dat de Heinose bevolking ontgroent (dus minder gymonderwijs basisscholen en minder jeugdsporters) en vergrijsd. Het goede nieuws is dat alle leeftijdsgroepen steeds meer actief zijn met een gezonde levensstijl. Dat vraagt wel nieuwe vormen van sporten, aangepast sporten, sport met een grote funfactor, sociaal contact. Voor veel sporten is

de jeugd nu aangewezen op Raalte of Zwolle. Met name de meer individuele sporten en contactsporten ontbreken in Heino.

Qua accommodatie voor de binnensporten was de conclusie dat het de vraag is of sporthal Hoogerheyne niet te groot is in de toekomst en er juist meer behoefte komt aan kleinere ruimtes. Ook rees de vraag of er behoefte is aan ruimte voor commerciële verhuur als een van de financiële dragers? Of op termijn het sportcafé naar de begane grond of..? Bovendien is de sporthal inmiddels ruim 40 jaar oud en vraagt op den duur steeds grotere onderhoudsinvesteringen om nog bruikbaar te blijven.

Kortom...als veel veranderingen nodig zijn en het gebouw door de leeftijd steeds duurder onderhoud vraagt, is dan vervanging van de sporthal Hoogerheyne niet een betere optie, en moet dat dan op deze plaats?

Oprichting SSH

In eerste instantie zijn verkennende gesprekken gevoerd met de grootste sportverenigingen die de sporthal gebruiken. Met een open houding hebben de verenigingen bekeken of zij kans zien de exploitatie over te nemen en of dit een meerwaarde kan zijn voor de sport in Heino. De individuele besturen kwamen echter tot de conclusie dat zij deze extra taak te belastend vinden naast het draaiende houdende van de eigen vereniging. Na de door de Sportraad Heino georganiseerde bijeenkomst in 2015 is de SSH opgericht door een aantal betrokken inwoners van Heino die niet direct gerelateerd zijn aan de sportverenigingen, maar kansen zien in het in eigen hand nemen van de exploitatie. De SSH stelt zich tot doel om zich in te zetten voor adequate huisvesting van de binnensport in Heino, nu en in de toekomst. Daarbij richt de stichting zich op synergievoordelen in de kosten en beschikbare faciliteiten voor de verenigingen door gezamenlijke inzet van vrijwilligers en gedeeld gebruik van beschikbare ruimten. De SSH richt zich niet exclusief op het zorgen voor huisvesting van de huidige gebruikers van Hoogerheyne. De SSH onderhoudt nauw contact met de Sportraad Heino.

Uitkomst gesprekken met SSH

Er zijn diverse gesprekken gevoerd met de SSH. Hierbij is enerzijds gekeken welke bijdrage in de exploitatiebegroting SSH nodig heeft om Hoogerheyne duurzaam met – voornamelijk - vrijwilligers te kunnen exploiteren. Anderzijds is gekeken hoe u een structurele bezuiniging van € 70.000,- kan effectueren. Het bleek geen eenvoudige opgave om de voorwaarden van beide partijen bij elkaar te brengen in een scenario waar beide achter kunnen staan.

Toch ligt er nu een scenario dat beide partijen kansrijk lijkt om de verzelfstandiging te realiseren. De kern van het scenario is dat de sporthal 10 jaar in de huidige vorm in stand wordt gehouden. In de komende 10 jaar gaat de SSH in samenspraak met de basisscholen, de sportverenigingen, de Sportraad Heino, Plaatselijk Belang en de gemeente een plan ontwikkelen wat daarna de meest toekomstbestendige huisvestingsoplossing is voor het bewegingsonderwijs en de binnensport in Heino én dit plan ook uitvoeren. De SSH heeft voor dit scenario breed draagvlak gevonden in Heino. Het scenario is verwoord in een concept-convenant tussen gemeente en SSH dat als bijlage bij dit voorstel hoort.

BEOOGD EFFECT

- Borgen dat nu en in de toekomst in Heino adequate huisvesting voor de binnensporten aanwezig is, dat op eenzelfde zelfstandige manier is georganiseerd als in andere dorpen.
- Het grotendeels realiseren van de bezuinigingsambitie.

ARGUMENTEN

1.1 de voorwaarden in het concept convenant hebben groot draagvlak bij betrokken partijen in Heino en maken de bezuinigingsambitie grotendeels waar.

Het scenario komt tegemoet aan de conclusie van de bijeenkomst van de Sportraad Heino in 2015 over "Hoogerheyne in 2025". Die conclusie was of vervanging van Hoogerheyne geen betere optie is dan in stand houden in de huidige vorm? Dit is geen vraag die zich op korte termijn laat beantwoorden, terwijl de overdracht van de sporthal voor het realiseren van de bezuinigingsambitie wel op korte termijn gewenst is.

Het scenario geeft SSH de tijd om met de sportverenigingen en andere partners zorgvuldig te onderzoeken wat voor de toekomst het beste antwoord is op deze vraag. Het scenario kan daarom rekenen op een breed draagvlak bij de huidige gebruikers van Hoogerheyne, de Sportraad Heino en Plaatselijk Belang Heino. Tot die tijd kan SSH met de benodigde bijdragen de sporthal met een sluitende meerjarige exploitatie- en liquiditeitsbegroting exploiteren en onderhouden. Door de instandhouding te beperken tot 10 jaar, zijn ook de benodigde extra investeringen van de gemeente in groot onderhoud veel beperkter dan bij instandhouding voor onbepaalde tijd (30-40 jaar). Aan de andere kant kunt u met dit scenario vanaf 2018 een structurele bezuiniging realiseren op Sport die jaarlijks met € 1.000,- oploopt van ruim € 57.000,- in 2018 naar € 66.000,- in 2027. Zie verder de toelichting bij Financiën.

In het convenant is bewust gekozen om de ondergrond van het gebouw zelf in eigendom te houden om zelf de herontwikkelingsmogelijkheden te behouden in het geval de binnensport over 10 jaar op een andere plek in het dorp huisvesting krijgt.

2.1 door het draagvlak in Heino voor dit scenario is adequate huisvesting voor de binnensporten geborgd en kan de bezuinigingsambitie grotendeels gehaald worden.

Zie de toelichting op 1.1 en het beoogd effect.

Bovendien heeft u extra middelen nodig voor het onderhoud van de sporthal wanneer u afziet van verzelfstandiging.

De sporthal dateert van 1976. Ons Meerjarenonderhoudsplan voor gemeentelijke gebouwen is vorig jaar geactualiseerd. Daarin zijn voor Hoogerheyne voor de komende jaren hogere onderhoudskosten opgenomen dan eerst begroot. Wanneer wij de sporthal in eigendom houden is jaarlijks een extra storting van ruim

€ 37.500,- nodig om de onderhoudsvoorzieningen voldoende te kunnen voeden. In plaats van een bezuiniging te realiseren heeft u bij behoud van de sporthal dus extra middelen nodig!

KANTTEKENINGEN

2.1 Overdracht van de sporthal betekent wel frictiekosten voor u als werkgever

Door de verzelfstandiging van Hoogerheyne valt – op begrotingsbasis - binnen het Sportbedrijf het werk voor 0,9 FTE (accommodatiebeheer en overhead) weg en ontstaan er frictiekosten van het personeel.

Het betreffende personeel is in dienst bij de gemeente en werkt via een detacherings-overeenkomst bij het Sportbedrijf. Dit betekent dat deze frictiekosten voor rekening van de gemeente komen. Zie de toelichting bij Financiën voor de hoogte van de maximaal te verwachten frictiekosten en hoe deze kunnen worden gedekt.

2.2 het afstoten van Hoogerheyne betekent wel een voelbare afslanking van de exploitatie van het sportbedrijf

De verdienmogelijkheden van het Sportbedrijf voor binnensportaccommodaties zitten in de sporthallen Tijenraan en Hoogerheyne. – en daarnaast enkele gym- en spelzalen bij scholen.

Het afstoten van de sporthal Hoogerheyne is dus voor het Sportbedrijf wel een voelbare afslanking in hun exploitatiemogelijkheden.

2.3 een tijdelijke jaarlijkse bijdrage in de exploitatiekosten kan bij beheersstichtingen van sporthallen in andere kernen op onbegrip stuiten.

U draagt nu jaarlijks bijna € 116.000,- bij in de exploitatie van Hoogerheyne. Na overdracht van de sporthal aan SSH volstaat een veel lagere exploitatiebijdrage. (€ 35.000,- in 2018 tot € 26.000,- in 2027)

Beheersstichtingen van sporthallen in andere dorpen krijgen geen jaarlijkse bijdrage. Daarom kan deze tijdelijke exploitatiebijdrage misschien een gevoel van ongelijkheid bij beheersstichtingen van

sporthallen in andere dorpen oproepen.

Of dat gevoel terecht is, is maar de vraag. De exploitatie van de sporthal Hoogerheyne in de huidige vorm is niet 1-op-1 vergelijkbaar met de meeste sporthallen in andere kernen. (Behalve Heeten) In Heino gaat het om een bestaande, oudere en relatief grote sporthal, die enkel door binnensportverenigingen en het basisonderwijs wordt gebruikt. Dit in tegenstelling tot de sport-multifunctionele accommodatie (MFA's) in de meeste andere dorpen. Daar was sprake van nieuwbouw met een passende omvang met een bijdrage van de gemeente in de stichtingskosten en is er nu gezamenlijk gebruik met de buitensportverenigingen en/of een dorpshuisfunctie..

Door de ouderdom van het gebouw zijn voor SSH de exploitatielasten – zoals energiekosten – hoger dan bij nieuwbouw met een passende omvang en is de gebruikersgroep waaruit vrijwilligers en horeca-omzet gegenereerd kunnen worden smaller dan bij de Sport-MFA's in andere dorpen. Daar geeft juist de combinatie van binnen-en buitensport – zeker met de voetbalvereniging – een flinke boost aan de kantine opbrengsten.

FINANCIËN

Besparing

Zoals hierboven aangegeven kan met de overdracht van de sporthal Hoogerheyne aan SSH een besparing worden bereikt van structureel € 57.399 in 2018 oplopend tot 66.399 in 2027.

Hierbij is rekening gehouden met een exploitatiebijdrage aan de SSH van € 35.000 in 2018 aflopend met € 1000 per jaar tot € 26.000 in 2027.

Onderhoud

Uit de exploitatie van de stichting zal ook het regulier onderhoud moeten worden bekostigd. Om echter de sporthal nog 10 jaar goed in stand te kunnen houden zal extra renovatie-onderhoud moeten worden gepleegd. Hiervoor zal een bedrag van € 201.500 (75% van € 268.600) moeten worden meegegeven, waarbij rekening is gehouden dat de stichting middels zelfwerkzaamheid 25% kan besparen. Deze eenmalige bijdrage kan worden gedekt uit de huidige gemeentelijke onderhoudsreserve voor sportgebouwen.

Afkoop horeca

Daarnaast is de huidige exploitatie van het horeca-gedeelte nog in handen van een particuliere uitbater. Deze heeft aangegeven eind 2018, i.v.m. het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, te willen stoppen met de exploitatie. De huidige huurvergoeding welke door de uitbater wordt betaald bedraagt € 8.400,=. Na 2018 zal de stichting het horecagedeelte zelf gaan exploiteren. Hieruit zullen aanzienlijk hogere resultaten moeten worden gehaald. Om de stichting tot 2019 te compenseren voor deze lagere opbrengst zal de stichting worden gecompenseerd. Afhankelijk van de daadwerkelijke datum van eigendomsoverdracht (september 2017 of 1-1-2018) zal het compensatiebedrag € 25.000 tot € 40.000 bedragen. Dekking zal t.l.v. de algemene bestemmingsreserve worden gebracht.

Frictiekosten

Overdracht aan SSH leveren frictiekosten op voor de personeelskosten bij het sportbedrijf. Door de frictiekosten nog 4 jaar te compenseren aan het sportbedrijf (moment waarop door natuurlijk verloop kan worden ingespeeld op afslanking van de organisatie) bedragen de kosten bijna € 192.000. Afbouw in 4 jaar levert een kostenpost op van € 122.000,=. De dekking hiervoor zal t.l.v. de algemene bestemmingsreserve worden gebracht.

Afboeken boekwaarde

Omdat de ondergrond van sporthal Hoogerheyne in eigendom blijft van bij de gemeente zal ook de boekwaarde en de daaraan gerelateerde kapitaallast t.l.v. de gemeente blijven.

De boekwaarde van het gebouw en enkele roerende zaken (w.o. mobiele tribune) bedragen nog € 18.215 per 1-1-2017. Deze boekwaarde zal eind 2017 worden afgeboekt t.l.v. het rekeningssaldo 2017.

Conclusie

Ondanks dat bij dit overdrachtsscenario de bezuinigingsambitie niet volledig wordt gehaald, is dit scenario vanuit financieel oogpunt verre te prefereren boven het zelf in eigendom houden van deze sporthal.

VERVOLG

Wanneer de raad instemt met uw voorstel kunt u overgaan tot:

1. het ondertekenen van het convenant met SSH;
2. overleg met het Sportbedrijf en SSH per wanneer het mogelijk is om het eigendom en beheer over te dragen aan SSH;
De wens van SSH is om bij de start van het sportseizoen 2017/2018 al het beheer te kunnen gaan doen. De vraag is of dit haalbaar is. De overdracht is in ieder geval uiterlijk 1-1-2018.
3. het zorgen voor de notariële overdracht van de sporthal Hoogerheyne aan SSH inclusief een erfrechtovereenkomst met recht van opstal met de SSH, omdat de ondergrond ons eigendom blijft;
4. Het opzeggen van de lopende verzekeringen en (onderhouds) contracten door ons en het Sportbedrijf per de overeengekomen datum voor de overdracht aan SSH.
5. Het aanpassen van de huurovereenkomst met het Sportbedrijf en de exploitatiebijdrage.
6. Overdracht pachtovereenkomst voor de horecaruimte met de huidige horeca exploitant aan SSH

COMMUNICATIE

- Voor het tot stand komen van dit voorstel is intensief overleg gevoerd met SSH. Via SSH is draagvlak gezocht en verkregen bij de huidige gebruikers van Hoogerheyne, de Sportraad Heino, Plaatselijk belang Heino. Zelf hebben wij de besturen van de basisscholen geïnformeerd over dit scenario en hoe voor hen ook na renovatie of nieuwbouw van Hoogerheyne het gebruik voor het bewegingsonderwijs moet zijn gewaarborgd. Tot slot is de huurder van de horecaruimte geïnformeerd, dat bij een positief besluit van u en de raad, de huurovereenkomst 1-op-1 overgaat van de gemeente naar SSH.

BIJLAGEN

Bijlage Concept-convenant SSH- Gemeente met nadere voorwaarden voor verzelfstandiging

Bijlage Excel bestand benodigde bijdragen SSH

Bijlage Concept raadsvoorstel