

Gemeenteraad

Zitting van 19 december 2017
Beheer en Realisatie - Omgevingszorg

2017_RAAD_00033 - Renovatie en privatisering sportgerelateerde ruimten Mixed Hockey Club Steenwijk - besluitvormen

Auteur

Kor Velde, van der

Overlegd met

Djimmie Ruisch, Sjoerd Hamstra en Jan Schapelhouman

Portefeuillehouder

D. Oosterveen

Samenvatting

Afgelopen jaren zijn er samen met sportverenigingen de gemeentelijke sportgerelateerde ruimten van de sportaccommodaties op NOC*NSF-norm gebracht. De programmabegroting 2015-2018 en de basisnota Sport gaven ons middelen om deze renovaties en nieuwbouwactiviteiten uit te voeren. Nagenoeg alle activiteiten die in het programma zijn opgenomen zijn uitgevoerd of in de afrondende fase van uitvoering.

In de genoemde programmabegroting ontbrak de (gemeentelijke) sportaccommodatie van Mixed Hockey Club Steenwijk (MHC). Voor deze accommodatie zijn in 2010 andere keuzes gemaakt. We concluderen nu dat deze accommodatie op korte termijn aan groot onderhoud toe is. Daarnaast heeft de hockeyvereniging de wens om het gebouw te optimaliseren en in eigendom over te nemen. Hiervoor vraagt de vereniging medewerking en financiële ondersteuning.

Beschrijving

Inleiding

Sport is voor veel Steenwijkerlanders een belangrijke vorm van tijdsbesteding. Aan sport wordt plezier beleefd en is natuurlijk van groot belang voor de gezondheid. Daarnaast levert sport een zeer grote bijdrage aan de sociale samenhang in onze kernen en wijken. Vanuit deze visie is er altijd veel aandacht voor de sport en de sportaccommodaties. En dat zien we terug in goede voorzieningen die nagenoeg allemaal zijn aangepast aan de richtlijnen van NOC*NSF.

De accommodatie van MHC stamt uit 1989 en bestaat uit een viertal kleedruimten, bergingen, bestuursruimten en kantine. De niet sportgerelateerde ruimten zoals kantine en bestuurskamer zijn in eigendom van de vereniging; de kleedruimten zijn in eigendom van de gemeente. Deze kleedruimten zijn destijds niet meegenomen in de programmabegroting 2010-2014 en 2015-2018. Er is in 2010 gekozen voor een gemeentelijke investering in een tweede hockeyveld in plaats van de kleedruimten te renoveren. Dit besluit is overigens in goed overleg en met instemming van het bestuur van MHC genomen.

Het gemeentelijk deel van de sportaccommodatie voldoet niet aan de richtlijn NOC*NSF en is aan groot onderhoud toe. De hockeyvereniging heeft wensen om het gebouw te optimaliseren zoals het vernieuwen van de kleedruimten, verbeteren van de sociale veiligheid, kleine uitbreiding en verminderen van het energieverbruik.

De gemeente opteert voor eigendomsoverdracht van de opstallen van de verenigingen. Dit is eveneens binnen de vereniging besproken. Zij hebben de voorkeur om het gemeentelijk deel van de accommodatie in eigendom te nemen en de werkzaamheden in eigen beheer uit te voeren.

Voorstel

Een subsidie beschikbaar te stellen van € 305.000 en dit te dekken uit de Algemene reserve vrij besteedbaar.

Argumenten

Het gemeentelijk deel van deze sportaccommodatie is aan groot onderhoud toe. Doordat deze accommodatie niet in de programmabegroting 2010-2014 en 2015-2018 zat, komen we op korte termijn voor een grote opgave voor renovatie. Immers, we streven een goed sportbeleid na met goed uitgeruste accommodaties.

De vereniging heeft zelf een plan gemaakt waarin de renovatie met in achtneming de NOC*NSF-richtlijn is verwerkt en een kleine uitbreiding voor een bestuurskamer en verbindingsgang. Hun plan en begroting zijn getoetst aan een kostenraming indien de gemeente de renovatie zou uitvoeren. Door zelfwerkzaamheid en sponsorkorting zijn de kosten van renovatie én uitbreiding inclusief BTW nagenoeg hetzelfde dan wanneer de gemeente slechts de renovatie zou uitvoeren. Anders gezegd, de vereniging kan voor hetzelfde geld door zelfwerkzaamheid en sponsorkorting meer doen dan wij.

Dat de vereniging zelf de werkzaamheden wil uitvoeren en de accommodatie (excl. velden) in eigendom wil hebben, past volledig in onze visie van zelforganisatie door inwoners, faciliteren van ondernemerschap en ruimte voor het eigen initiatief.

Wij zijn bereid om het sportgerelateerde deel van de sportaccommodatie (de kantine en huidige bestuurskamer is al in eigendom van MHC) over te dragen aan de vereniging indien u instemt met het beschikbaar stellen van een krediet van € 305.000.

In de Programmabegroting 2018 hebben wij deze voorgenomen opwaardering benoemd.

Kanttekeningen en risico's

NOC*NSF

Op een aantal onderdelen wordt er afgeweken van de NOC*NSF-richtlijn. Onder andere op de afmetingen van de kleedkamers. Deze zijn bij MHC kleiner dan wat NOC*NSF nastreeft. Het bestuur van MHC is zich hiervan bewust. Zij zijn van mening dat de huidige afmetingen goed voldoen. Het nastreven van de NOC*NSF-richtlijn zou voor MHC en gemeente onnodig leiden tot zeer hoge meerkosten.

Recht van opstal

Voor de eigendomsoverdracht is een zakelijk recht nodig in de vorm van een recht van opstal. Dit recht is een zakelijk recht om, in dit geval, op de grond van de gemeente een opstal in eigendom te hebben. Hiervoor is een overeenkomst nodig tussen de grondeigenaar (gemeente) en de opstaller (MHC). In deze overeenkomst wordt onder andere vastgelegd onder welke voorwaarden het recht van opstal wordt gevestigd en eventueel wordt beëindigd. Ter verkrijging van zekerheid voor de gemeentelijke investering worden o.a. bepalingen opgenomen t.a.v. gebruik, verbod op doorverkoop en teruglevering aan de gemeente bij faillissement van de vereniging. Deze overeenkomst wordt in een notariële akte vastgelegd.

Het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van sportaccommodaties is gemandateerd aan de concernmanager Eenheid Beheer en Realisatie.

Duurzaamheid en social return

Bij de renovatie en uitbouw worden zoveel mogelijk duurzame- en energiebesparende maatregelen toegepast. Er wordt kritisch gekeken naar de bestaande isolatie en zonodig aangepast. De verlichting bestaat uit LED verlichtingsarmatuur op bewegingssensoren. De huidige verwarmingsinstallatie voldoet nog steeds. In de kleedruimten wordt automatische mechanische ventilatie aangebracht en de douches worden voorzien van een warmwaterboiler met zonnecollector.

Financiële toelichting

De vereniging heeft de kosten geraamd op € 305.000. Dit is inclusief flinke posten zelfwerkzaamheid en sponsorkorting. Ook de BTW is hierin verdisconteerd. Voor dit bedrag worden de kleedruimten gerenoveerd én de accommodatie uitgebreid met een bestuurskamer en verbindingsgang tussen de kleedkamers en de rest van het complex. Ter vergelijking: indien wij *alleen* de renovatie zouden uitvoeren conform ons sportbeleid, dus zonder uitbreiding en exclusief BTW, bedraagt de kostenraming € 300.000.

Binnen de stelpost sportaccommodaties zijn alleen nog kapitaallasten beschikbaar. De bijdrage van € 305.000 dient te worden gezien als een bijdrage ineens waardoor er niet op kan worden afgeschreven. Voorgesteld wordt het bedrag ten laste te brengen van de Algemene reserve vrij besteedbaar. De stand per 1 januari 2018 van de Algemene reserve vrij besteedbaar bedraagt € 13.510.000.

Door dit voorstel wordt nu geen beroep gedaan op de stelpost sportaccommodaties. De structurele besparing aan afschrijvingslasten bedraagt € 15.250 per jaar en kan worden toegevoegd aan het saldo PPN 2019-2022. Daarnaast is er nog een besparing op onderhoud van € 3.500 en op verzekering/belasting van € 1.450. Dit betekent dat er in totaal € 20.200 per jaar kan worden toegevoegd aan het saldo PPN 2019-2022.

Participatie en communicatie

MHC is een hechte vereniging. Dit blijkt ook uit hun verbouwingsplan dat de volledige goedkeuring draagt van de leden. Het zelf willen uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden en hiervoor de verantwoordelijkheid willen nemen, ook voor het eigendom van het gebouw, getuigt van goede samenwerking binnen de vereniging en een deskundig bestuur.

Uitvoering en planning

De uit te voeren werkzaamheden zijn renovatie en een kleine uitbreiding.

De renovatie bestaat uit het opnieuw inrichten van de kleedruimten en nieuw bekleden van wanden, vloeren en plafonds. De douche- en toiletruimten worden verplaatst. De nieuwe inrichting is conform de NOC*NSF-richtlijnen. Ook het installatiewerk wordt vervangen c.q. gewijzigd naar de gewenste situatie.

De nieuwbouw bestaat uit de verbindingsgang tussen de kleedruimten en de rest van het complex. Ook zal er een bestuurskamer worden aangebouwd ter vervanging van de huidige bestuurskamer. Deze wordt gewijzigd in een berging en een invalidetoilet.

Indien u instemt met dit voorstel zal zo spoedig mogelijk het recht van opstal worden gevestigd zodat de vereniging begin 2018 kan starten met de werkzaamheden.

Besluit

Beslispunt 1

Een subsidie beschikbaar te stellen van € 305.000 voor de renovatie en nieuwbouw van de accommodatie van de Mixed Hockey Club Steenwijk.

Beslispunt 2

Dit bedrag te dekken door een onttrekking uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Beslispunt 3

De vrijvallende kapitaallasten van € 15.250, besparing op onderhoud van € 3.500 en op verzekering/belasting van € 1.450 (totaal € 20.200) op jaarbasis te verwerken in de PPN 2019-2022.

Bijlagen

1. Brief_bij_verzoek_bijdrage_verbouw_kleedkamers_Mixed_Hockey_Club_Steenwijk.pdf