

Informatienota voor de gemeenteraad

Datum	26 maart 2024
Team	Openbare Ruimte en Vastgoed
Portefeuillehouder	Aart Slob
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-871612

Kennisnemen van

De voorgenomen verkoop van Sportcentrum De Kooi, het aanbod aan de gemeente Lingewaard om De Kooi te kopen en de activiteiten die we vervolgens vanuit de gemeente Lingewaard hebben uitgevoerd.

Inleiding

De gemeente is door de eigenaar van sportcentrum De Kooi benaderd met het bericht dat hij voornemens is om De Kooi te verkopen. Hij heeft daarbij aan de gemeente Lingewaard het aanbod gedaan om De Kooi te kopen. Vervolgens hebben we vertrouwelijke gesprekken met de eigenaar gevoerd.

Er zijn meerdere marktpartijen geïnteresseerd in de koop van het sportcentrum. Bij verkoop aan een van deze partijen is de kans aanwezig dat De Kooi wordt ingericht als accommodatie voor padel. De functie van sporthal voor reguliere binnensporten komt dan grotendeels te vervallen. Tafeltennis en judo kunnen zeer waarschijnlijk wel in De Kooi blijven, maar voor basketbal is er in dit scenario waarschijnlijk géén plaats meer. Sportcentrum De Kooi beschikt over: 3 basketbalvelden, 1 basketbal arena, een ruimte voor tafeltennis, 4 padelbanen, een fitnessruimte met zaalruimte voor groepslessen en een ruime horeca voorziening.

Kernboodschap

Het kopen van Sportcentrum De Kooi is door de gemeente zorgvuldig overwogen. Direct na het aanbod om De Kooi te kopen hebben wij een intern onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

1. Aankoop van De Kooi staat haaks op het gemeentelijke sport- en accommodatiebeleid.

De aankoop is namelijk in strijd met de volgende uitgangspunten vanuit ons beleid:

- Zoveel mogelijk toewerken naar multifunctioneel gebruik en clustering van accommodaties.
- Passend aanbod waarbij we streven naar een optimale en efficiënte bezetting.
- Structurele overcapaciteit wordt niet door de gemeente gefaciliteerd.
- Focus ligt op het faciliteren van breedtesport, topsport kan dienen als vliegwiel voor het stimuleren van breedtesport.
- Financiële ondersteuning voor nieuwbouw en verbouw ten behoeve van slechts één sport wordt niet ondersteund.

2. Er is naar verwachting een forse investering nodig om De Kooi te kopen en in wenselijke staat van onderhoud te brengen.

De staat van onderhoud in combinatie met de leeftijd van het gebouw, de toegankelijkheid en de duurzaamheid vragen naast de aankoop om forse investeringen. Daarbij vinden wij het niet wenselijk om

ons gemeentelijk beleid op het gebied van onderhoud, toegankelijkheid en duurzaamheid los te laten. Naast de kapitaalslasten verwachten wij ook een toename van de exploitatielasten. We kunnen het gebouw en de activiteiten namelijk niet vanuit onze gemeentelijke organisatie beheren. Dit betekent dat wij activiteiten moeten uitbesteden met bijbehorende risico- en winstopslagpercentages. De toename van de structurele stijging van exploitatielasten op de gemeentebegroting kunnen we niet opvangen binnen de programmabegroting. Een consequentie hiervan kan zijn, dat we extra moeten bezuinigen.

3. Door te investeren in padelbanen scheppen we een precedent voor tennisverenigingen.

Volgens het huidige beleid van de nota Standaardvoorzieningen Buitensport Lingewaard (2023) accommodeert de gemeente géén padelbanen. Tennisverenigingen realiseren padelbanen zelfstandig en zijn 100% verantwoordelijk voor instandhouding en vervanging ervan. Onder andere TV Huissen investeerde in padel en andere tennisverenigingen zijn bezig met planvorming. In sportcentrum De Kooi liggen padelbanen. Koopt de gemeente De Kooi dan concurreren wij met tennisverenigingen en scheppen een precedent door wel te investeren in padelbanen.

4. Het kopen van De Kooi is voor de gemeente een complex proces door commerciële activiteiten.

Naast alle voorgenoemde argumenten moet bij een eventuele verwerving ook rekening worden gehouden met een complex proces met een lange doorlooptijd. Er moet een marktpartij worden gezocht voor de exploitatie van de commerciële activiteiten. De gemeente is gehouden aan de gedragsregels van de Autoriteit Consument & Markt en de wet Markt en Overheid als het gaat om het aanbieden van activiteiten die plaatsvinden in sportcentrum De Kooi. De horeca en fitness worden gekwalificeerd als economische activiteiten die de gemeente moet aanbesteden, zodat marktpartijen hierop kunnen inschrijven.

Voorgaande argumenten en zorgpunten hebben ons doen besluiten géén uitgebreid vervolgonderzoek op te starten naar een volledige aankoop van sportcentrum De Kooi. Een vervolgonderzoek bestaat uit o.a. een taxatie van het pand, een inventarisatie van de staat van onderhoud met meerjarig onderhoudsprogramma, juridisch advies (o.a. contracten, autoriteit Consument en Markt, risico's overname onderneming, etc.), financieel advies, een boekenonderzoek door een accountant en interne uren. De kosten voor een uitgebreid onderzoek schatten wij in op € 200.000 tot € 250.000. We vinden het niet verantwoordelijk om een dergelijk fors bedrag uit te geven, terwijl de kans op een niet succesvolle overname van De Kooi zeer groot is. Wij wijzen er daarbij op, dat de gemeente anders dan marktpartijen geen bod kan doen op De Kooi waarbij wordt uitgegaan van toekomstige mogelijkheden op het gebied van bijvoorbeeld Padel. Een marktpartij kan verwachten toekomstige inkomsten meewegen in het bod, als gemeente kunnen we dat niet.

In de afweging heeft ook de aanzienlijke inzet van interne specialisten meegespeeld. Voor dit onderzoek hebben wij specialisten nodig, die nu worden ingezet op het realiseren van de nieuwe sporthallen bij het OBC in Bemmelen en de Blauwenburcht in Huissen. Dit betekent een vertraging op beide projecten. Ook onze financieel specialisten moeten worden vrijgemaakt. Hiervoor is geen ruimte. Ook past het vereiste onderzoek niet in de door de eigenaar afgegeven termijn, waarbinnen wij tot een besluit moesten komen.

Alles overziend zijn wij tot de conclusie gekomen, dat het voor de gemeente Lingewaard niet wenselijk is om tot aankoop over te gaan. Wel hebben wij in het laatste gesprek met de eigenaar aangegeven, dat we openstaan voor constructies om de basketbalsport (gedeeltelijk) te handhaven in De Kooi. Dit voorstel is recent door middel van een mail vanuit het bestuur van de Batouwe afgewezen.

Parallel aan het onderzoek naar de koop van De Kooi hebben wij ook het alternatief onderzocht om de basketbalactiviteiten van de Batouwe (breedtesport) elders binnen de gemeente Lingewaard te huisvesten. Op korte termijn (tot 1 januari 2026) is de Heister grotendeels vrij te plannen voor de Batouwe. Ze kunnen hier terecht voor trainingen en wedstrijden, waarbij wij er vanuit gaan dat de vereniging in dezelfde mate als nu gebruik blijft maken van locaties buiten Lingewaard. De consequenties voor de

overige verenigingen in Bemmel zijn beperkt. Zij hoeven geen uren in te leveren. Wel dient het zaalhockey te verhuizen naar een opblaashal op het eigen sportterrein. De hockeyvereniging MHC Bemmel 800 staat positief tegenover een gezamenlijk onderzoek.

Daarbij hebben wij richting de Batouwe aangegeven dat ze volgens ons recht hebben op huurbescherming en dat dit waarschijnlijk zeker geldt voor het seizoen 2024/2025. Vanuit de gemeente hebben we ondersteuning aangeboden.

Op termijn ontstaat er ruimte voor de binnensport in Lingewaard met de oplevering van de sporthal bij het OBC in Bemmel eind 2025 en de oplevering van de sporthal op de Blauwenburcht in Huissen in de eerste helft van 2027. Zeker in combinatie met het langer openhouden van de Heister (tot oplevering Blauwenburcht) en de tijdelijke hallen in Huissen is er volgens ons voldoende ruimte voor de breedtesport in Lingewaard. Samen met Sport Service Lingewaard onderzoeken wij in de tweede helft van 2024 hoe we tot een optimale verdeling van alle verenigingen over alle beschikbare binnensportaccommodaties in Lingewaard kunnen komen.

De conclusie is dat we ons voor op de korte termijn moeten inzetten om in het seizoen 2024/2025 in De Kooi te blijven basketballen. Het is in strijd met het huurdersrecht om op een dergelijk korte termijn de huur op te zeggen naar verenigingen. Vanuit een noodscenario kan basketbalvereniging de Batouwe terecht in sporthal De Heister. Daarbij gaan wij er vanuit dat de huidige gehuurde locaties buiten de gemeente Lingewaard worden voortgezet. Vanaf 2026 kan de Batouwe terecht in een gloednieuwe sporthal met een volledig uitgeruste sportkantine. Uiteraard kan er uit de gesprekken met de Bemmelse verenigingen ook tot een andere verdeling over de sporthallen OBC en de Bongerd worden gekomen.

Los van het onderzoeken door de gemeente Lingewaard heeft ook de Batouwe een aantal scenario's onderzocht, die helaas geen resultaten hebben opgeleverd.

Consequenties (w.o. financiële)

Er zijn geen financiële consequenties aangezien we niet over gaan tot aankoop van De Kooi. Wel kunnen wij aangeven, dat wij de aanschaf van een opblaashal voor het hockey schatten op een eenmalige investering van € 200.000 tot € 400.000. De betere zaalbezetting (seizoen zaalhockey is slechts 3 maanden) van de gemeentelijke sporthallen heeft een positief effect op de opbrengsten en zorgt dus voor een ruimere dekking van de kosten.

Vervolgstappen

De Batouwe heeft ons laten weten zich op dit moment uitsluitend in te zetten op het scenario 'Overname van De Kooi door de gemeente Lingewaard'. Hiervoor willen ze het gesprek aangaan met vertegenwoordigers vanuit de gemeenteraad.

Graag komen wij weer in gesprek met de Batouwe om samen de vervolgstappen te zetten om het basketballen in Lingewaard een goede toekomst te geven. Daarbij kiest de gemeente Lingewaard voor huisvesting in de huidige en geplande sportaccommodaties in Lingewaard.

Het is belangrijk om in het vervolgproces, om de zaalruimte efficiënter te plannen, gezamenlijk op te trekken met alle Bemmelse verenigingen en Sport Service Lingewaard.

Op donderdag 13 maart is hierover een eerste gesprek geweest met de Bemmelse verenigingen en Sport Service Lingewaard (SSL). Conclusie van dit gesprek is dat verenigingen open staan op een aangepaste planning. Een definitieve planning, zonder inkrimping van uren en minimale verschuiving in tijden, moet in goed overleg tussen SSL en de verenigingen haalbaar zijn.

Daarbij gelden wel een aantal beperkingen:

- Op grond van beleidskader is er enkel ruimte om breedtesport basketbal te huisvesten en niet de topsport. Daarbij moet worden opgemerkt dat er voor topsport aanvullende regels gelden vanuit

de bond op het gebied van bijvoorbeeld zitplaatsen voor toeschouwers en mogelijkheden tot uitzenden van wedstrijden.

- Er is tijdelijk (tot 1 januari 2026) geen groeimogelijkheid voor binnensportverenigingen.
- Er zal een alternatief voor zaalhockey moeten komen, bijvoorbeeld in de vorm van een blaashal (luchthal die in wintermaanden wordt geplaatst op een buitenveld van de hockeyaccommodatie).
- Er in Sportcentrum De Heister enkele aanpassingen nodig zijn om deze hal 'wedstrijdklaar' te maken voor basketbalvereniging De Batouwe (o.a. belijning, baskets).

Bijlage(n)

Geen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs