

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Tijdelijke huisvesting SGS
Portefeuillehouder	Th. Janssen
Zaaknummer collegevoorstel	107031

Beslispunten

1. Voor het realiseren van een tijdelijke voorziening op het terrein van Van Dalen, Karstraat Huissen voor SGS (turnsport) Huissen een eenmalig bedrag beschikbaar te stellen van € 387.000,-. Tevens een jaarlijkse huur van maximaal € 24.300,- in de begroting opnemen voor een periode van 5 jaar voor tijdelijke huisvesting van SGS.
2. Dekking te vinden uit het gereserveerd bedrag voor huisvesting SGS (2018 en 2019), gemeentekantoor Bemmelen en vergaderruimte Huissen. De eventuele resterende lasten t.z.t. te verantwoorden in de P&C cyclus.

Samenvatting

Met dit voorstel vragen wij uw raad budget beschikbaar te stellen in de kosten voor tijdelijke huisvesting voor de turnorganisatie SGS.

Inleiding

SGS-Lingewaard is een Huissense turnvereniging, op dit moment gehuisvest in het gymlokaal op de Aloysius-locatie in Huissen. Hier maken ze al meer dan 20 jaar gebruik van. Het gymlokaal heeft een afmeting van $12 \times 22 = 264 \text{ m}^2$, incl. bergruimte en biedt dagelijks (35 uur per week) ruimte aan ongeveer 300 leden van SGS. Daarnaast zijn er 2 kleedruimten incl. toilet (geen mogelijkheid om te douchen) in gebruik.

De huidige locatie voldoet op vele punten niet aan een veilige, hygiënische en gezonde sportomgeving. De huurprijs voor de huidige gymzaal bedraagt € 4.000,- per jaar, dit staat los van de energiekosten en gebruikerslasten (schoonmaak en onderhoud) die ook voor rekening van SGS komen. SGS heeft zelf een investering van € 150.000,- gedaan in de inrichting met sportbenodigdheden.

De afgelopen jaren heeft SGS zich ontwikkeld tot een toonaangevende en bloeiende turnclub in de regio. De turnclub heeft een deskundige leiding en geniet alom waardering van turners en hun ouders.

Eind 2020 dient de Aloysiuslocatie beschikbaar te zijn voor herontwikkeling. Daarom stellen we voor om voor turnvereniging SGS een tijdelijke locatie te realiseren die voor aanvang van het seizoen 2020/2021 in september 2020 en uiterlijk 31-12-2020 beschikbaar is.

Waarom een tijdelijke oplossing? In Huissen zijn er op korte termijn, binnen redelijke financiële grenzen, geen mogelijkheden voor een permanente huisvesting van SGS. De stip op de horizon is om in Huissen sportvoorzieningen te clusteren waarbij ook gedacht wordt aan een permanente plek voor SGS. Dit plan is echter nog in een oriënterende fase en biedt daarom in 2020 geen definitieve oplossing voor SGS, zodra SGS de huidige locatie dient te verlaten.

Wettelijk kader of beleidskader

Wij hebben in dit proces de volgende uitgangspunten gekozen:

- De tijdelijke voorziening voor SGS dient te passen in het Sportbeleid en de Contourennota Accommodatie-/vastgoedbeleid.
- De turnorganisatie SGS wordt in gesprekken vertegenwoordigd door haar bestuur. Wij gaan ervan uit dat het bestuur alle leden van SGS en bij minderjarige leden door hun ouders vertegenwoordigt. Om goede vertegenwoordiging in de toekomst te kunnen borgen dringt de gemeente aan op een organisatievorm waarin de zeggenschap van ouders en leden goed geborgd is.
- Een eventuele tijdelijke voorziening is minimaal voor de duur van 3 jaar, tot een definitieve huisvesting voor SGS beschikbaar/gerealiseerd is.
- De tijdelijke voorziening dient te voldoen aan redelijke eisen m.b.t. veilige sportbeoefening en toegankelijkheid voor wat betreft route en omgeving.
- Uitgangspunt is een gelijkwaardig aantal vierkante meters ten opzichte van de Aloysius gymzaal, zijnde 264 m². Eventuele uitbreiding van ruimte dient voor rekening van SGS te komen
- Van SGS mag een eigen bijdrage in de huisvestingskosten verwacht worden.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Een oplossing bieden voor het huisvestingsvraagstuk van de turnorganisatie SGS Huissen uiterlijk 1 januari 2021 te realiseren, passend binnen de kaders van het sportbeleid en de Contourennota Accommodatie-Vastgoedbeleid. Het bieden van een oplossing is een van de speerpunten uit het college uitvoeringsprogramma.

Argumenten en alternatieven

Twaalf mogelijke locaties voor een tijdelijke (en eventueel permanente) locatie zijn onderzocht op basis van beschikbaarheid, planologisch, stedenbouwkundig en bouwtijd, **bijlage 2**.

Uit de twaalf mogelijke locaties zijn een drietal potentieel haalbare locaties naar voren gekomen, die nader onderbouwd zijn:

1. De Schaapskooi in Bemmelen;
2. Park Rosendaal Huissen (voormalige jeu de boulesbaan);
3. Het parkeerterrein van Van Dalen (Karstraat, Huissen).

Ad 1 De Schaapskooi in Bemmelen

In de Schaapskooi kan SGS gebruik maken van een tennisbaan van 500 m² die wordt afgeschermd met een wand. De investering in de wand bedraagt € 75.000,- en wordt door de exploitant in de huurprijs doorberekend. De exploitant staat ook open voor andere oplossingen om deze investering te dekken.

Voor de berekening van de huur is uitgegaan van het huidige gebruik in de Aloysiuslocatie: 35 uur gedurende 42 weken.

Kosten optie Schaapskooi in Bemmelen

Jaarlijkse kosten gebruik Tennishal door SGS 35 uur x 42 weken = 1470 uur x € 45 = € 66.150,-
De eenmalige investering van € 75.000,- door de exploitant in een tussenwand is in de huurprijs doorberekend. Zonder doorberekening van de investering bedraagt de huurprijs € 34,- per uur.

De gemiddelde huurprijs voor een sporthal (afmeting 44 x 22 m) in Lingewaard is € 45,- per uur. Sportverenigingen betalen deze huurprijs. De afmeting van de te huren ruimte in De Schaapskooi is gelijk aan een halve sporthal. De huurbijdrage van SGS dient € 22,50 per uur te zijn, indien de huur gelijkgetrokken wordt met andere sportverenigingen. Dit betekent voor SGS een jaarlijkse huurbijdrage van € 33.075. SGS heeft aangegeven op dit moment maximaal € 12.000,- aan huur te kunnen betalen.

Ad 2 Park Rosendaal Huissen (voormalige jeu de boulesbaan)

De Muntstraat aan de rand van Park Rosendaal is als locatie onderzocht.

Naast het handbalterrein ligt een vlak van 30 x 35 m, deze was bestemd voor de jeu de boulesclub Huissen. Maar zij hebben elders onderdak gevonden. Op dit terrein ligt een sportbestemming op.

NB Voor een tijdelijke (gym)voorziening is uitgegaan van koop omdat het omslagpunt van huur naar koop ligt bij 3,5 jaar. Het is onzeker of in Huissen een permanente voorziening binnen het tijdsbestek van 3,5 jaar gerealiseerd kan worden.

De gemiddelde huurprijs voor een gymlokaal (afmeting 24 x 12 m) in Lingewaard is € 15,- per uur. Sportverenigingen betalen deze huurprijs. De huurbijdrage van SGS dient € 15,- per uur te zijn, indien de huur gelijkgetrokken wordt met andere sportverenigingen. Dit betekent voor SGS een jaarlijkse huurbijdrage van € 22.050,- SGS heeft aangegeven op dit moment maximaal € 12.000,- aan huur te kunnen betalen.

Investering optie Park Rosendaal Huissen (Muntstraat, voormalige jeu de boulesbaan)

Kosten aankoop tijdelijke gymunit 11x25 meter	€ 294.000,-
Eenmalige kosten (onderzoeken, nutsvoorzieningen, grondwerk en demontage)	€ 133.000,-
Totale kosten	€ 427.000,-
BTW incl. SPUK ¹	€ 30.488,-
Totaal afgerond inclusief BTW	€ 457.488,-

Jaarlijkse huurbijdrage SGS	-€ 12.000
------------------------------------	------------------

Ad 3. Het parkeerterrein van Van Dalen (Karstraat, Huissen).

Het terrein ligt in een industriegebied tussen Huissen en Bemmelen en biedt veel ruimte.

Nutsvoorzieningen zijn in directe nabijheid aanwezig.

De verhuurder verlangt een eenmalige bijdrage voor het plaatsen van een hekwerk.

Investering

Kosten aankoop tijdelijke gymunit 11x25 meter	€ 294.000,-
Eenmalige kosten (hekwerk, onderzoeken, nuts, grondwerk en demontage)	€ 67.000,-
Totale kosten	€ 361.000,-
BTW incl SPUK ¹	€ 25.775,-
Totaal inclusief BTW	€ 386.775,-

Jaarlijkse huur, incl BTW (maximaal)	€ 36.300,-
--------------------------------------	------------

Huurbijdrage SGS	-€ 12.000,-
------------------	-------------

Totaal aan huur (maximaal)	€ 24.300
----------------------------	----------

De gemiddelde huurprijs voor een gymlokaal (afmeting 24 x 12 m) in Lingewaard is € 15,- per uur.

Sportverenigingen betalen deze huurprijs. De huurbijdrage van SGS dient € 15,- per uur te zijn, indien de huur gelijkgetrokken wordt met andere sportverenigingen. Dit betekent voor SGS een jaarlijkse huurbijdrage van € 22.050,-. SGS heeft aangegeven op dit moment maximaal € 12.000,- aan huur te kunnen betalen.

N.B. Voor overzicht kosten sportruimten **zie bijlage 1**

¹ De bedragen zijn inclusief BTW. De BTW is conform Sportbesluit niet meer volledig aftrekbaar. Via de SPUK-regeling is een compensatie mogelijk. Deze is voor 2019 naar verwachting 81%. Voor de komende jaren is nog niet duidelijk hoeveel compensatie te verwachten is en daarom is in dit voorstel veiligheidshalve voor 66% gekozen.

Kantttekeningen

Voordelen, nadelen, kansen en risico's per optie.

Optie 1 Schaapskooi in Bemmelen

Voordelen

- De locatie Schaapskooi kan met ingang van het seizoen 2020-2021 in gebruik worden genomen.
- Alle benodigde voorzieningen zoals parkeerruimte, kleedkamers, toiletten enz. zijn aanwezig.
- Uitbreiding met een extra ruimte is mogelijk

Nadelen

- Hoge huurkosten.
- Verhuizing van SGS naar Bemmelen betekent dat een van oorsprong Huissense club uit Huissen vertrekt.

Kansen

- Voor SGS een mogelijkheid om door te groeien in een betere turnfaciliteit
- Samenwerking met andere (turn)verenigingen mogelijk.

Risico's

- Voor een aantal ouders zal de afstand tot Bemmelen een belemmering vormen, er zullen deelnemers afhaken. Voor SGS is dit een groot risico.
- Grote parkeerdruk op piektijden bij de Schaapskooi op basis van huidige gebruikers sporthal en tennisvereniging (onderzoek eind 2018)

Optie 2 Park Rosendaal Huissen (voormalige jeu de boulesbaan)

Voordelen:

- SGS blijft gehuisvest in Huissen.
- SGS kan gebruik maken van bestaande voorzieningen van de handbalclub (kantine).
- Uitbreiding met een extra ruimte is mogelijk

Nadelen

- De bouwtijd voor de tijdelijke gymzaal is sterk afhankelijk van de aanleg van nutsvoorzieningen. De wachttijd voor deze voorzieningen kan oplopen tot wel 45 weken.
- De tijdelijke gymvoorziening kan op zijn vroegst eind 2020 gerealiseerd worden, ingebruikname voor 1 januari 2021 is een groot risico, door lange duur voor aanleg nutvoorzieningen en te verwachten bezwaren.
- De geplande bouw van woonwijk Driegaarden en de bouw van een supermarkt zorgt voor een toename van bouw- en bestemmingsverkeer in dit gebied. Verkeersveiligheid is daarmee een belangrijk aandachtspunt.

Risico's:

- In het verleden hebben omwonenden vanwege toenemende verkeersbewegingen bezwaar gemaakt tegen de plaatsing van de tijdelijke gymvoorziening voor het OBC, het is niet denkbeeldig dat bezwaren tot vertraging kunnen leiden.

Kansen:

- Een turnclub op Rosendaal biedt kansen voor verenigingen voor gezamenlijk gebruik van accommodaties (kleedlokalen/kantine handbal)

Optie 3 Parkeerterrein van Van Dalen (Karstraat, Huissen)

Voordelen

- SGS blijft in Huissen
- De bouw (in vergelijking met Rosendaal) is goedkoper vanwege de aanwezigheid van stelconplaten als ondergrond.
- Nutsvoorzieningen zijn op het terrein beschikbaar.
- Voor 1 januari 2021 is deze locatie gebruiksklaar

Nadelen

- Hoge huurlasten voor het terrein.

Risico's:

- Een locatie in het buitengebied Huissen kan leiden tot ledenverlies.

Kansen:

- De locatie is centraal gelegen, precies tussen Bommel en Huissen in. Mogelijk kan dit de samenwerking met de Bommelse turnvereniging stimuleren.

Standpunt SGS

SGS dringt aan op verbetering van de huisvesting. Ze geven aan dat de huidige voorziening in de gymzaal van de voormalige Aloysiuschool te klein is en op geen enkele wijze voldoet aan de eisen van deze tijd voor een goede sportvoorziening.

We hebben in de afgelopen periode veel gesprekken gevoerd met SGS.

Zo is onder meer een verkennend gesprek geweest over de 12 locaties die we hebben onderzocht ook de 3 potentieel haalbare locaties zijn verder met SGS besproken.

SGS heeft voor een tijdelijke locatie sterk een voorkeur voor huisvesting in het centrum van Huissen met een afmeting van 30 x 20 m. Ook wordt door hen aangegeven dat de kans op ledenverlies bij huisvesting buiten Huissen of aan de rand van Huissen groot is.

De opties die door SGS zelf voor huisvesting zijn aangedragen passen niet binnen gemeentelijke m.n. de financiële kaders en zijn daarom niet verder uitgewerkt.

Voor de huurbijdrage heeft SGS een richtbedrag van maximaal € 12.000,- (incl. nutskosten) op jaarbasis genoemd.

Met SGS is op 11 november 2019 het standpunt van ons college besproken. Dit houdt in dat de locatiekeuze en de huurbijdrage van SGS is voorgelegd. SGS geeft aan op dit moment druk bezig te zijn met het organiseren van een bestuur waarin de inspraak van haar leden geborgen wordt.

SGS heeft op 14 november haar standpunt kenbaar gemaakt m.b.t. huisvesting op het parkeerterrein van Van Dalen. SGS staat op het standpunt dat huisvesting op een parkeerterrein van het industriegebied geen oplossing biedt en zal leiden tot ledenverlies onder jeugdleden, met als neveneffect dat de door de gemeente verwachte eigen bijdrage van de turnvereniging niet gehaald kan worden. SGS pleit voor een lokale oplossing met een turnhal van 20 bij 30 meter en een zaalhoogte van minimaal 7 meter.

SGS wil graag in gesprek met de gemeente om bestaande en nieuwe mogelijkheden te onderzoeken.

Voorkeurslocatie

Vanuit het Sport- en Accommodatiebeleid is een verbetering van de huisvesting voor de turnsport in Huissen noodzakelijk, bij voorkeur met een permanente voorziening. Helaas is dat op dit moment niet haalbaar. Daarom wordt gekozen voor een tijdelijke voorziening.

De Schaapskooi biedt kansen voor de turnsport in Lingewaard. SGS verwacht door een verhuizing naar Bommel dat het risico reëel is dat zij veel leden verliest, daarom wordt niet voor deze locatie gekozen.

Voor Huisvesting op park Rosendaal wordt niet gekozen omdat het risico reëel is dat de voorziening niet voor 1 januari 2021 gebruikt kan worden (mede gelet op langere wachttijden voor aanleg nutsvoorzieningen en mogelijke bezwaren vanuit de buurt).

Het terrein van Van Dalen is een reële optie, gelet op de ruimte en de mogelijkheden. Daarbij is dit de enige locatie in Huissen waar tijdig een tijdelijke voorziening voor SGS kan worden gerealiseerd. Een locatie in Huissen is een zodanig zwaarwegend aspect. Daarom wordt deze locatie als locatie voorgesteld.

Wat mag het kosten? (budget)

De jaarlijkse te verwachten lasten uit dit voorstel bedragen € 95.950,-. Deze zijn opgebouwd uit kapitaallasten (op annuïteitenbasis) van € 71.650,- en een jaarlijks te betalen huur van maximaal € 24.300,-. Hierbij is, afwijkend van de nota activabeleid, uitgegaan van een afschrijftermijn van 5 jaar en een restwaarde van 15%.

De jaarlijkse kapitaallasten voor de investering en de huurlasten zullen als volgt gedekt worden; 2018: in de begroting 2018 is € 40.000,- beschikbaar gesteld voor de huisvesting van SGS. Hiervan is in 2018 € 2.000,- uitgegeven. De resterende **€ 38.000,-** is in de jaarrekening 2018 middels resultaatbestemming overgeheveld voor later gebruik.

2019: in de begroting 2019 is een bedrag van € 500.000,- gereserveerd voor huisvesting SGS, gemeentekantoor Bommel en vergaderruimte Huissen. Hiervan is in de eerste turap van 2019 een bedrag van € 150.000,- beschikbaar gesteld aan de uitrol van het accommodatiebeleid. Van dit bedrag is reeds € 70.000,- uitgegeven voor planvorming voor de huisvesting van SGS en € 50.000,- bestemd voor uitrol accommodatiebeleid. De resterende **€ 30.000,-** wordt nu ook ingezet ter dekking van de kosten voor de huisvesting van SGS. Daarnaast wordt de resterende **€ 350.000,-** uit het gereserveerde bedrag ingezet.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

	Lasten	Dekking	
Restant begroting 2018		€ 38.000	
Restant uitrol accommodatiebeleid 1 ^e turap 2019		€ 30.000	
Reservering accommodaties begroting 2019		€ 350.000	
		€ 418.000	
Benodigd budget kapitaallasten (€ 71.650 per jaar, annuïtair)	€ 358.250		
Huur Van Dalen 5 jaar (maximaal bedrag incl BTW)	€ 167.000		
Huur bijdrage SGS 5 jaar (€ 12.000 per jaar)	€ 60.000 -/-		
	€ 465.250		
Nog af te dekken		Maximaal € 47.250 -/-	

Gedurende de eerste jaren kunnen de jaarlijkse lasten binnen het beschikbare budget worden opgevangen. Voor het laatste (5e) jaar is dat nog niet zo. Een bedrag van maximaal € 47.250 moet dan mogelijk nog worden afgedekt.

De huur voor het parkeerterrein kent een oplopend bedrag in stappen tot maximaal € 30.000 excl. BTW (36.300 incl. BTW).

De opbouw (met cpi-indexering) is als volgt:

1 ^e jaar	€ 24.000 excl. btw (€ 29.040 incl. btw)
2 ^e jaar	€ 26.000 excl. btw (€ 31.460 incl. btw)
3 ^e jaar	€ 28.000 excl. btw (€ 33.880 incl. btw)
4 ^e jaar	€ 30.000 excl. btw (€ 36.300 incl. btw)
5 ^e jaar	€ 30.000 excl. btw (€ 36.300 incl. btw)

In het totaalbedrag aan huur is met deze opbouw rekening gehouden.

In de tabel is de totaal verschuldigde huur incl. BTW over 5 jaar opgenomen.

Wanneer blijkt dat de restwaarde van de tijdelijke voorziening hoger uitvalt dan zullen de eventuele nog af te dekken lasten lager uitvallen. Wij zullen u daar t.z.t. in één van de p&c-documenten (kadernota, tussentijdse rapportage) over informeren.

Communicatie en participatie

Met betrokken partijen en met name SGS is gesproken over bovengenoemde ontwikkelingen.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Na het beschikbaar stellen van het budget kan de realisatie voor een tijdelijke voorziening voor SGS in gang gezet worden.

Bijlage

- Bijlage 1: Kosten sportruimten SGS;
- Bijlage 2: Beoordeling per locatie
- Standpunt SGS dd 14-11-2019

Bemmel, 19 november 2019

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

drs. J. Wijnia

J.P.M. Meijers