

Agendapunt : 13
Voorstelnummer : 09-57
Raadsvergadering : 30 september 2010
Naam opsteller : Nicole Zwartelé
Informatie op te vragen bij : Nicole Zwartelé
Portefeuillehouders : Cees Roem

Onderwerp: Kosten openhouden sporthal De Watertoren

Aan de raad,

Beslispunt:

1. Uitvoering geven aan het raadsbesluit van 21 april 2009 om sporthal De Watertoren open te houden tot 1 juli 2015 en de financiële consequenties hiervan - een tekort in totaal over 2010 t/m 2015 van € 84.000 - door middel van een onttrekking uit de algemene reserve te dekken.
2. De bijgevoegde begrotingswijziging tekenen.

1. Waar gaat dit voorstel over?

Op 21 april 2009 heeft uw raad besloten sporthal De Watertoren open te houden tot 1 juli 2015, in plaats van tot 1 juli 2010. Argumentatie hiervoor was het uitstel van de verkoop van het Watertoren terrein en de gevoelde noodzaak om zekerheid te bieden voor de continuïteit van de exploitatie van de sporthal.

Omdat geen onderhoudskosten voor dit complex waren begroot is op basis van hetzelfde advies besloten een deel van de vrijval van kapitaallasten als gevolg van de sloop van het zwembadgedeelte deels te gebruiken voor een onderhoud- en exploitatiebudget. Besloten is voor de jaren 2010 en verder een bedrag van € 346.413 ten gunste van de algemene reserve te brengen en € 50.000 te begroten voor exploitatie en onderhoud:

Jaartal	Begroting
2010	€ 104.070
2011 en verder	€ 50.000

In deze berekeningen is de aannahme gedaan dat de beheerder van De Watertoren een groot deel van de exploitatiekosten, met name de kosten die samenhangen met de gebruiksovereenkomst met het Horizon college, met ingang van een nieuwe huurovereenkomst voor eigen rekening zou nemen.

Nu het moment daar is om de verlenging ook daadwerkelijk vast te leggen in een nieuwe overeenkomst met de beheerder (de huidige huurovereenkomst loopt tot en met 31 juli 2010) zijn alle van belang zijnde onderwerpen nogmaals goed onder de loep genomen.

Aan de orde komen:

- *Onderhoud- en exploitatiekosten*
- *Eenmalige kostenpost "Gebruiksbesluit"*
- *Totale kosten*
- *Verhaal eenmalige kostenpost op huurder*
- *Nieuwe overeenkomst*

- *Conclusie bijdrage onderhoud- en exploitatiekosten*
- *Bestemmingsplan*

Onderhoud- en exploitatiekosten

De onderhoud- en exploitatiekosten, op basis van minimaal onderhoud volgens de bijlage, zijn weergegeven in onderstaande tabel. Vooral onderhoud aan installaties, nutskosten (€ 50.000 pj) en schilderwerk zijn hierbij bepalend. In de bijlage zijn deze bedragen weergegeven.

2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
€ 145.000	€ 118.000	€ 93.000	€ 88.000	€ 84.000	€ 41.000	€ 569.000

Tabel 1 Totale onderhoud- en exploitatiekosten Watertoren 2010-2015

Eenmalige kostenpost "Gebruiksbesluit"

Naast deze kosten voor onderhoud is ook nog sprake van een eenmalige kostenpost in 2010 in het kader van de gebruiksvergunning. De huidige gebruiksvergunning is in 2008 afgegeven op basis van het toenmalig gebruik en ervan uitgaande dat dit gebruik nog maximaal twee jaar zou voortduren. Inmiddels is echter het Horizoncollege in de voormalige kleedkamers gevestigd, is het nieuwe Gebruiksbesluit van toepassing en is besloten dat het gebouw nog vijf jaar in gebruik blijft. Dit alles heeft geleid tot een nieuwe toets door de brandweer. De brandweer eist een aantal aanpassingen aan het gebouw alvorens een gebruiksvergunning kan worden afgegeven. Deze aanpassingen betreffen met name het aanleggen van een nieuwe ontruimingsinstallatie en het realiseren van aanvullende vluchtroutes / nooduitgangen. De kosten voor deze aanpassingen bedragen naar schatting zo'n € 75.000. Hiermee komt het totale kostenoverzicht er als volgt uit te zien:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
€ 220.000	€ 118.000	€ 93.000	€ 88.000	€ 84.000	€ 41.000	€ 644.000

Tabel 2 Totale kosten Watertoren 2010-2015, inclusief brandweereisen

Totale kosten

De huidige budgetten zijn aldus niet toereikend om De Watertoren op een verantwoorde wijze open te houden. Zie hiervoor onderstaande tabel:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Kosten	€ 220.000	€ 118.000	€ 93.000	€ 88.000	€ 84.000	€ 41.000	€ 644.000
Budget	€ 104.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 354.000
Verschil	€ 116.000	€ 68.000	€ 43.000	€ 39.000	€ 33.000	- € 9.000	€ 290.000

Tabel 3 kosten Watertoren vs budget

Verhaal eenmalige kostenpost op huurder

Om het mogelijk te maken dat het Horizon college een deel van het pand zou mogen 'onderhuren' is een bruikleenovereenkomst afgesloten tussen gemeente en beheerder. Deze is mede ondertekend door het Horizon college. Hierin is o.a. afgesproken dat de kosten in het kader van gebruiksvergunning en andere aanpassingen als gevolg van de activiteiten van het Horizon college voor rekening zijn van de beheerder.

Het grootste deel van de noodzakelijke aanpassingen zijn echter van 'reguliere' aard: het pand moet gewoon voldoen aan de wettelijke eisen en de gemeente heeft de zorgplicht om dit op orde te hebben, mede vanwege het gebruik van het pand door diverse basisscholen. De beheerder zou ongeveer € 15.000 moeten bijdragen aan de aanpassingen als gevolg

van de activiteiten van het Horizon college. Aan de gebruiksmelding zelf zijn geen kosten verbonden.

Nieuwe overeenkomst

De beheerder betaalt momenteel € 15.000 huur per jaar. Het uitgangspunt van de gemeente voor de nieuw op te stellen overeenkomst met de beheerder is geweest dat de beheerder het grootste deel van de kosten voor zijn rekening zou nemen, waaronder de kosten voor nutsvoorzieningen, belastingen en onderhoud. Volgens die gedachtegang, uitgaande van een bijdrage van de gemeente van € 50.000 per jaar, betaalt de beheerder gemiddeld ruim € 60.000 per jaar. Dit kan in alle redelijkheid niet door hem worden opgebracht. De heer Tijm heeft dan ook aangegeven te moeten stoppen als dit uitgangspunt vastgehouden wordt.

Ter vergelijking: de beheerder van de Europahal betaalt de gemeente circa € 25.000,- per jaar. Deze is daarnaast verantwoordelijk voor klein onderhoud en diverse heffingen.

Daarnaast wordt de heer Tijm geconfronteerd met het feit dat bij bedrijfsbeëindiging zijn onderneming op de markt geen waarde vertegenwoordigt.

Conclusie bijdrage onderhoud- en exploitatiekosten

Om recht te doen aan de afspraken en uitgangspunten uit het verleden dient de beheerder bij te dragen in de kosten.

Overwegende dat:

- de huidige beheerder heeft aangegeven te stoppen als hij circa € 50.000 per jaar extra moet opbrengen;
- op basis van de door de beheerder beschikbaar gestelde (vertrouwelijke) financiële informatie een extra bijdrage van € 15.000 per jaar redelijk lijkt;
- het tegen vergelijkbare voorwaarden aanstellen van een andere beheerder, zoals bij het vinden van de huidige beheerder is gebleken, zeer moeilijk, zo niet onmogelijk is;
- het onwenselijk is dat de gemeente zelf de accommodatie gaat exploiteren, dit zou bovendien geen goedkopere oplossing zijn;
- de aanschaf van een tijdelijke sporthal geen goedkoper alternatief is;
- elke sporthal onderhoud- en exploitatiekosten met zich meebrengt,

adviseren wij om met ingang van 1 augustus 2010 de beheerder *niet* het verschil tussen kosten en gebudgetteerd onderhoud voor zijn rekening te laten nemen, maar om de bijdrage van de beheerder vast te stellen op € 30.000 per jaar (een verdubbeling tov de huidige situatie). De financiële gevolgen zijn inzichtelijk gemaakt onder 4.

Bestemmingsplan

Bij het aangaan van de bruikleenovereenkomst in het kader van de activiteiten van het Horizoncollege is het bestemmingsplan niet aangepast.

Voor het betreffende perceel gelden de bepalingen van het bestemmingsplan 'Sportlaan 1977'. Op het perceel rust de bestemming 'Recreatie' en de subbestemming 'Zaal- en zwemsport'. De activiteiten van het Horizon college voldoen niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Medewerking aan de activiteiten is mogelijk via een ontheffing als bedoeld in artikel 3:23 Wro, aangezien het een interne verbouwing betreft, het pand binnen de bebouwde kom is gelegen, het aantal woningen gelijk blijft en het oppervlak niet meer bedraagt dan 1.500 m².

De afdeling Vergunningen is van mening dat medewerking verleend kan worden aan de gebruikswijziging omdat:

- er op basis van het bestemmingsplan het nodige is toegestaan;
- de stedenbouwkundige situatie niet wijzigt;
- er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn;

- de functie slechts tijdelijk is, en
- de nieuwe functie niet of nauwelijks overlast veroorzaakt voor de omgeving (gebruik vindt al anderhalf jaar plaats).

De beheerder vraagt samen met de eigenaar van het gebouw, de gemeente, een bouwvergunning aan voor de reeds uitgevoerde bouwwerkzaamheden. Na ontvangst van deze aanvraag kan de procedure als bedoeld in artikel 3:23 Wro doorlopen worden. Onderdeel van deze procedure is een tervisielegging van het ontwerpbesluit gedurende een termijn van zes weken waarbinnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken. Aan de hand hiervan zal een definitieve beslissing worden genomen, waarop de gebruikelijke beroepsmogelijkheden van toepassing zijn.

Deze procedure heeft geen invloed op in dit advies beschreven onderhoudskosten.

2. **Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?**

Er wordt uitvoering gegeven aan uw besluit van 21 april 2009. Dit heeft een begrotingswijziging tot gevolg. Daartegenover staat dat een belangrijke sociale en maatschappelijke voorziening nog vijf jaar op een verantwoorde manier in bedrijf blijft. Bovendien wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in het Gebruiksbesluit en wordt de benodigde planologische procedure doorlopen.

3. **Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?**

- collegebevoegdheid
- raadsbevoegdheid
- opiniëren
- kaderstellend
- maatschappelijk urgent
- budgetrecht

4. **Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?**

Met de beheerder van De Watertoren, heeft intensief overleg plaatsgevonden. Hij wil graag onder redelijke voorwaarden nog 5 jaar doorgaan en heeft de overeenkomst hiervoor reeds getekend.

De huurders van De Watertoren, zie bijlage, zijn bij een positief besluit voor de komende 5 jaar verzekerd van accommodatie. Anders moeten zij op zoek naar een alternatief. Dit betekent voor de gemeente dat er voor de schoolgym een andere zaal en vervoer daar naartoe moeten worden georganiseerd.

Via wijkgericht werken zal aan de wijkverenigingen van *De Egmond* worden medegedeeld dat de overeenkomst met de beheerder van De Watertoren wordt verlengd tot juli 2015. Een belangrijke sociale en maatschappelijke voorziening blijft nog vijf jaar op een verantwoorde manier in bedrijf.

5. **Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?**

Om uitvoering te geven aan het door uw raad op 21 april 2009 genomen besluit om sporthal De Watertoren open te houden tot 1 juli 2015, in plaats van tot 1 juli 2010, bestaat geen andere mogelijkheid dan de financiële consequenties hiervan - een tekort van in totaal over 2010 t/m 2015 van € 84.000 - door middel van een onttrekking uit de algemene reserve te dekken. Daartegenover staat dat een belangrijke sociale en maatschappelijke voorziening nog vijf jaar op een verantwoorde manier in bedrijf blijft. Bovendien wordt

voldaan aan de eisen die gesteld worden in het Gebruiksbesluit en wordt de benodigde planologische procedure doorlopen.

Andere keuzes zijn overwogen maar deze leiden niet tot het gewenste doel, namelijk sporthal De Watertoren open houden tot juli 2015:

- het tegen vergelijkbare voorwaarden aanstellen van een andere beheerder is, zoals bij het vinden van de huidige beheerder is gebleken, zeer moeilijk, zo niet onmogelijk;
- het is onwenselijk is dat de gemeente zelf de accommodatie gaat exploiteren, dit is bovendien geen goedkopere oplossing;
- het niet voldoen aan het gebruiksbesluit levert een kostenreductie van € 75.000 maar dan voldoet een gemeentelijke sport (en onderwijs) accommodatie 5 jaar lang niet aan de wettelijke eisen;
- de aanschaf van een tijdelijke sporthal is geen goedkoper alternatief.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

- De nieuwe overeenkomst, met voorbehoud dat uw raad instemt met de begrotingswijziging en dat het planologisch traject succesvol wordt doorlopen, is reeds door partijen ondertekend.
- Zodra uw raad heeft besloten, worden de reeds voorbereide Gebruiksbesluit- en planologische procedure afgerond. Dit alles in nauwe samenwerking met de beheerder van De Watertoren.
- De financiële gevolgen zullen worden doorgevoerd in de begroting. Een begrotingswijziging is bijgevoegd.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Per saldo, met de inzet van terugontvangen energiegelden ad € 50.000 in 2010 is er voor de jaren 2010 - 2015 nog in totaal een tekort van €84000.

Per jaar geeft dat het volgende beeld:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Kosten							
Benodigd	€ 220.000	€ 118.000	€ 93.000	€ 88.000	€ 84.000	€ 41.000	€ 644.000
In begroting opgenomen	€ 104.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 354.000
Vershil tov begroting -/-	€ 116.000	€ 68.000	€ 43.000	€ 38.000	€ 34.000	-/€ 9.000	€ 290.000
Opbrengsten							
Bijdrage Bruikleen	€ 6.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 15.000	
Teruggave energie	€ 50.000	0	0	0	0	0	
Eenmalige bijdrage beheerder Gebruiksbesluit	€ 15.000						

<i>Vershil tov begroting +/-</i>	€ 71.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 15.000	€ 206.000
Tekort	€ 45.000	€ 38.000	€ 13.000	€ 9.000	€ 3.000	+/-€ 24.000	€ 84.000

Wij stellen voor om het tekort - van in totaal over 2010 t/m 2015 van € 84.000 - jaarlijks te onttrekken uit de algemene reserve.

De bijdragen van de beheerder en de teruggave energie komen ten goede van Sportcentrum de Watertoren fcl 65300102 Baten verhuur onroerende zaken ecl 32100.

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Een belangrijke sociale en maatschappelijke voorziening blijft nog vijf jaar op een verantwoorde manier in bedrijf. Bovendien wordt aan de eisen die gesteld worden in het Gebruiksbesluit en wordt de benodigde planologische procedure doorlopen.

Aan het verzoek van de Egmondse zaalvoetbalvereniging White Stones (bijna 200 leden en met het 1e team uitkomend in de eredivisie) om genoeg tribuneplaatsen, wordt na uw positieve besluit voldaan.

Bijlagen:

Raadsbesluit 21 april 2009
Overzicht huurders De Watertoren
Begrotingswijziging

Bergen 24 augustus 2010,

College van Bergen

W.J.M. Bierman,
loco-secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester