



Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 
Agendanummer	: 
Datum collegebesluit	: 24 mei 2016
Onderwerp	: Aankoop sporthal Parkzicht

0. Samenvatting

WSG heeft eind 2015 de gemeente in kennis gesteld dat men voornemens is sporthal Parkzicht aan een derde partij te verkopen. Aangezien de gemeente een voorkeursrecht van koop heeft op de sporthal, heeft WSG verzocht aan te geven of gemeente gebruik wenst te maken van haar voorkeursrecht. Bij besluit van 1 maart 2016 hebben wij besloten gebruik te maken van dit voorkeursrecht en onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad over te gaan tot aankoop van sporthal Parkzicht.

1. Aanleiding

Op 19 oktober 2015 heeft WSG de gemeente verzocht aan te geven of zij gebruik wenst te maken van haar voorkeursrecht van koop ten aanzien van sporthal Parkzicht te Raamsdonksveer. Bij besluit van 1 maart 2016 heeft het college besloten gebruik te maken van dit voorkeursrecht onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad.

2. Motivering

De sporthal is gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente en grenst aan het gemeentelijk eigendom met betrekking tot het park en sportvelden. Op de lange termijn gezien lijkt deze locatie geschikt om als een mogelijke toekomstige woningbouw ontwikkeling te dienen. Voorts is de vraagprijs van € 250.000 kosten koper van een zodanig niveau dat deze lager is dan de grondwaarde die toegekend kan worden op basis van de huidige bestemming (sport), waardoor het risico zeker op de lange termijn gezien zeer beperkt is. Vanuit strategisch perspectief gezien een mooie kans om een grondpositie binnen de kern te verwerven die grenst aan de gemeentelijke eigendommen.

Er is echter nog een tweede argument om tot aankoop van de sporthal over te gaan. Hierbij verwijzen wij u naar de eerdere adviezen over vervangende nieuwbouw van De Wilsdonck. Het bestuur heeft naast nieuwe huisvesting van de school ook verzocht om een nieuw gymnastieklokaal. Zoals bekend is voorgesteld daar niet op in te gaan en vooralsnog te kiezen voor een voortzetting van het bewegingsonderwijs van De Wilsdonck in de oude gymnastiekzaal bij De Vonder (De Brug). Maar het alternatief is De Wilsdonck en in het verlengde hiervan ook De Vonder te verwijzen naar de sporthal aan de Parklaan. Parkzicht is (gerenoveerd dan wel nieuwbouw) een prima alternatief voor de gymlessen van beide basisscholen. De huidige gymlocaliteit bij de Vonder is redelijk verouderd en zal binnen afzienbare termijn voor een grootschalig renovatie of nieuwbouw in aanmerking komen. Hier komt nog bij dat met het vaststellen van het bestemmingsplan "Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid" in 2010 al voorzien is in het verplaatsen van deze gymzaal (wegbestemd). Overeenkomstig het vastgestelde bestemmingplan dient de woningbouwontwikkeling uiterlijk 2020 plaatst te vinden. Het verplaatsen van het bewegingsonderwijs van de beide scholen naar Parkzicht levert een besparing aan investeringen op van circa € 1.600.000 (€ 800.000 per gymnastieklokaal). Hierboven op komt nog de structurele besparing die op het onderhoud van de gymlocaliteiten gerealiseerd kan worden. Voor de goede orde wordt nog vermeld dat het voor de gemeente een wettelijke verplichting is het bewegingsonderwijs voor scholen te faciliteren. De bekostiging is vastgelegd maar verder geldt er geen accommodatie verplichting. Bewegen kan dus in een gymnastieklokaal maar ook gebruik van een sportzaal/veld en/of sporthal is geen probleem, als maar voldaan wordt aan voorgeschreven criteria uit de Huisvestingsverordening en de ruimte bereikbaar is binnen een straal van 2.000 meter van de school.

Een derde element dat ook nog een rol speelt is de huidige bezettingsgraad van sporthal "De Dongemond". Uiteraard kan men volstaan met een sporthal in de gemeente maar de roep om een tweede sporthal leeft, bij sporters maar ook bij uw Raad. Voor sommige sporten biedt Dongemond volgens de beheerder geen ruimte c.q. mogelijkheden tot uitbreiding. Als het gaat om extra faciliteiten voor bijv. judo (NINTAI), de huidige gebruikers van sporthal "De Dongemond" en het sportpark (voetbal, handbal, hockey) kan Parkzicht naast het onderwijsgebruik zeker een welkome faciliteit zijn.

Dutch Lions

Voor afgaande aan het op te stellen raadsvoorstel over de uitoefening van het voorkeursrecht heeft overleg plaatsgevonden met Dutch Lions. Deze partij was in overleg met WSG over de aankoop van de sporthal. Het collegebesluit van 1 maart 2016 heeft dit overleg doorkruist en deze partij tijdelijk buitenspel gezet. Aangezien wij geen voorstander zijn van het zelf exploiteren van de sporthal zijn we het gesprek met Dutch Lions aangegaan. Het overleg heeft ertoe geleid dat beide partijen hun uitgangspunten hebben geformuleerd. De geformuleerde uitgangspunten moeten zowel in juridische zin als op haalbaarheid nog verder worden uitgewerkt en onderzocht. Het vorenstaande laat onverlet dat mogelijk nog andere partijen in beeld komen.

Vorenstaande informatie leidt ertoe dat wij een drietal scenario's nader willen onderzoeken op haalbaarheid en financiële gevolgen.

- a. de gemeente koopt de sporthal uit strategische overweging voor de langere termijn en gaat over tot sloop.
- b. de gemeente koopt de sporthal en gaat over tot renovatie c.q. nieuwbouw tbv van het voorgezet gebruik.
- c. de gemeente koopt de sporthal en gaat opzoek naar een participant ten behoeve van de renovatie en de exploitatie van de sporthal.

Wij zijn op dit moment de mogelijke scenario's nog nader aan het uitwerken en richten ons op dit moment alleen op de aankoop van de sporthal. In een later stadium zal u een uitgebreid voorstel ter goekeuring worden voorgelegd waarin wij de uitgewerkte scenario's nader zullen toelichten en de financiële gevolgen hiervan in beeld brengen.

3. Financiële consequentie(s)/risico('s)

De vraagprijs voor de aankoop van de sporthal bedraagt € 250.000 kosten koper. Als contra expertise met betrekking tot de vraagprijs hebben wij het bureau Troostwijk opdracht verstrekt om een taxatierapport ten behoeve van de aan te kopen sporthal Parkzicht op te stellen (bijlage 3). Dit bureau komt in zijn waardeoordeel uit op een bedrag van € 840.000.

Daar de aankoop geschiedt onder op basis van kosten koper gaan wij uit van een benodigd krediet ten bedrage van € 275.000. De aankoop wordt als strategische grondvoorraad op de balans verantwoord. Overeenkomstig de richtlijnen van het BBV vindt over deze gronden geen afschrijving plaats. Uitgaande van een half jaar rentetoerekening met een rentecomponent van 2% bedraagt de kapitaallast voor het jaar 2016 € 2.750. Voorgesteld wordt dit bedrag ten laste van onvoorzien te brengen.

4. Juridische consequentie(s)/risico('s)

Indien de gemeente gebruik maakt van haar voorkeursrecht en de sporthal aankoopt zijn er geen verdere juridische consequenties te verwachten.

5. Communicatie

n.v.t

6. Duurzaamheid

Door de aankoop van sporthal Parkzicht kan de gemeente in spelen op de mogelijke ontwikkelingen op lange termijn, waardoor vanuit het gemeentelijk perspectief gezien op termijn financiële voordelen worden verwacht.

7. Bijlagen

1. Overige bijlagen :
 1. brief WSG voorkeursrecht
 2. Collegebesluit van 1 maart 2016
 3. Taxatierapport Troostwijk

8. Voorstel

Gezien het vorenstaande adviseren wij u raad:

1. In te stemmen met de aankoop van sporthal Parkzicht.
2. Een bedrag van € 275.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop de sporthal.
3. De berekende kapitaallast ad € 2.750 ten laste van onvoorzien te brengen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van Geertruidenberg,
de secretaris,

de burgemeester,

Nummer *

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

gelezen het voorstel van het college van;
24 mei 2016

gelet op ;

De strategische positie van betreffende locatie binnen de gemeente

besluit:

De raad besluit:

1. In te stemmen met de aankoop van sporthal Parkzicht.
2. Een bedrag van € 275.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop de sporthal.
3. De berekende kapitaallast ad € 2.750 ten laste van onvoorzien te brengen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van *,

De raad van Geertruidenberg,
de griffier,

de voorzitter,

drs. W. van Hees