



19.0029131

Gemeente Geertruidenberg

Ontv. 07 MEI 2019  
datum

**Aan College v Burgermeester & Wethouders  
en alle Raadsleden**

Datum 05-05-2019

Betreft : Plannen nieuwbouw sporthal Wilsdonk

Geacht College van B en W en alle Raadsleden,

Naar aanleiding van de plannen voor het bouwen van een "multifunctionele" sporthal, op de locatie waar zich momenteel Sporthal Parkzicht bevindt, wil ik graag mijn bevindingen, en de waarschijnlijke financiële gevolgen in de toekomst voorleggen.

Ten eerste is het belangrijk te weten wat de kosten gaan worden voor het bouwen van zo 'n nieuwe sporthal.

Volgens mijn informatie is deze sporthal geprognoseerd op € 3.500.000, wat in de praktijk zo n € 4.000.000 zal worden. Mocht hier de BTW nog bijkomen zal dit bedrag met 21% verhoogd gaan worden. Gezien de nieuwe belastingconstructie, inzake BTW ingaande op 01-01-2019 is er op de bouwkosten geen BTW meer terug te vorderen.

Dit houdt in dat deze hal ongeveer qua kosten gelijkwaardig zal zijn aan de nieuwe Sporthal Dongemond ( deze koste 6 jaar gelden € 5.300.000). Hierover is toen, door een constructie waar ik deel van uitmaak, een vermindering van de BTW op die bouwkosten gerealiseerd. Dit betrof een bedrag van € 700.000. Dit geld is teruggevloeid naar de gemeente. Waaruit ook tegelijkertijd de bouwsom terug gebracht werd naar € 4.600.000 dus een redelijk vergelijkbaar object.

Waarom is dit belangrijk:

Als exploitant van Sporthal Dongemond ben ik zeer bekend met de financiële kant van deze Sporthal.

U kunt van mij aannemen dat de bezettingsgraad van Sporthal Dongemond , vanaf de start in januari 2014 ligt op ongeveer 95%.

Dat is een zeer goede bezetting, met dus bijna volledige huuropbrengsten.

Men zou zeggen "een gezonde situatie " als men niet beter wist.

Het feit is dat deze nieuwe , goed draaiende sporthal , op basis van 15 tot 17 jaar een verlies draait van ongeveer € 450.000 euro. Dit is mede het gevolg van het totale onderhoud , en met name het "grote "onderhoud.

Maar daarmee zijn we er nog niet. Door de nieuwe BTW regeling is er nl geen mogelijkheid meer om op het onderhoud , de "MOP " (Meerjarig Onderhoud Plan) , BTW terug te vorderen.

Dit houdt in dat het totale onderhoud met 21% verhoogd wordt, dus hierdoor wordt ook het tekort van € 450.000 weer verhoogd.

Deze constructie is door de overheid gecreëerd , om gemeenten geen mogelijkheid meer te geven om via een omweg , (een constructie zoals hiervoor omschreven), goedkoper te kunnen bouwen.

Maar zelfs zonder deze regeling blijft het negatief rendement enorm.

Met deze wetenschap , en de wetenschap dat de behoefte in de Gemeente Geertruidenberg slechts 40 tot 50% bezetting vraagt, kun je jezelf afvragen , hoe nodig het is om wederom een soortgelijke sporthal te bouwen, waarvan men op voorhand al weet dat ook deze sporthal een groot, zelfs veel groter tekort gaat creëren dan voornoemde sporthal.

De verhalen om het plan heen zijn allemaal mooi en klinken goed, maar hierdoor wordt de werkelijkheid meer en meer vertroebeld. Men hoort mooie plannen en ideeën, over wie er allemaal in zo een nieuwe hal kan komen sporten. Maar de behoefte ligt nu eenmaal niet hoger dan 50% . ook al zou men scholen combineren, wat alleen zou betekenen dat er slechts avonduren ter beschikking komen, want overdag is de bezetting alleen door het onderwijs.

Zelfs met een hogere bezettingsgraad ontkomt men niet aan een negatief resultaat.

Opmerkingen zoals "een sporthal kost nu eenmaal geld" is natuurlijk zwaar onder de maat, want wie gaan hiervoor de kosten dragen.

Een insteek van hoe we de opbouwende kosten en dus het negatieve rendement wel veel beter zouden kunnen beheersen, lijkt mij een gezondere gedachte.

We hebben het hier toch over gemeenschapsgelden, waar wij allen aan mee betalen.

Let wel, ik sta zeker achter de plannen om de " Nieuwe Wilsdonk " gestalte te geven, en ook de locatie is oké . als je verder kijkt naar het aantal leerlingen van de Wilsdonk , ook wanneer deze samengevoegd zou gaan worden met een andere school , dan is het aantal leerlingen , zelfs samengevoegd slechts minder dan de helft van het Dongemond College, waar momenteel rond de 1750 leerlingen les krijgen. Ook het nadenken waard om te kiezen voor een passende gymzaal. Maar om een overschot aan sporthallen te creëren in deze gemeente , met bijbehorende financiële problemen, is mijns inziens van de zotte.

Is er een oplossing ?

Jazeker is er die, zelfs een die al eerder in de raad is gepresenteerd.

Ik heb anderhalf jaar geleden een voorstel gedaan om naast de huidige Sporthal Dongemond, een trainingshal te laten bouwen, om sporters uit de Gemeente de komende 15 jaar de garantie te kunnen bieden om te kunnen blijven sporten , en door te groeien .

De locatie zou zijn; het terrein van het brugklas gebouw van het Dongemond College.

Waarom is zo'n trainingshal nu zo interessant :

Wel op de eerste plaats "de kosten " , deze verschillen enorm van een sporthal zoals men in gedachten heeft. De verplichte normen liggen anders en daardoor direct ook de bouwkosten.

Ten tweede; men creëert zo een enorm aantal extra bestedingsuren, zowel overdag als ook in de avonduren.

Ten derde; de locatie voor alle verenigingen blijven gecontroleerd op een locatie , dus daardoor ook beter beheersbaar.

Ten vierde; en zeker een van de belangrijkste, is dat door zoveel mogelijk sporters , in welke hoedanigheid dan ook (Bond gerelateerde verenigingen , particuliere clubjes , oudere gymclubjes turnverenigingen , hockey enz. enz.) er een zekere huuropbrengst uit voortvloeit, die het tekort van Sporthal Dongemond behoorlijk terug kunnen brengen. Daar het totale onderhoud onder een noemer blijf , en dus veel goedkoper kan worden afgedongen.

Dat laatste is wat ik al 6 jaar doe, en met onderhandelen kun je aardig je kosten drukken.

De kosten van zo'n trainingshal, liggen beduidend lager dan de geplande sporthal. En zullen ergens tussen de € 1.300.000 en € 1.800.000 liggen afhankelijk hoe luxe men dit wil bouwen. Hierbij denkend aan verenigingen zoals bijv. Turnlust, die facilitair speciale wensen hebben.

Wat inhoudelijk betekent dat je met dit project , een ieder dient en tevens een besparing kan realiseren van ruim € 2.200.000

Deze besparing is ruim voldoende om een luxe gymzaal ( sporthal ) te bouwen voor een kleine scholengemeenschap zoals de Wilsdonck, en mogelijk een samengaan met een andere school .

Uitgangspunt bij een bouw is het aantal leerlingen , en klokuren waarop een school een berekend bedrag ontvangt van het rijk

Daar een ruime gymzaal qua kosten ligt op ong. € 800.000 blijft een besparing van € 1.400.000

Wat ook nog van belang is, en waar ik al jaren naar vraag, is een update van de sportnota.

Laten we wel wezen, hoeveel verenigingen CQ sporters, zijn momenteel gevestigd in panden van de Gemeente Geertruidenberg.

Als men dit in kaart brengt, wat mijns inziens niet heel moeilijk is, en men berekent daarbij de te maken onderhoudskosten aan al deze locaties over de komende 15 jaar, dan denk ik dat daar een bedrag uitrolt waarvan men schrikt. Toch iets om over na te denken.

Waarom is dit zo interessant?

Simpelweg omdat men beter alle losse clubjes die overal verdeeld sporten, heel eenvoudig kan centreren in de voornoemde trainingshal. Dit brengt alleen een positief resultaat met zich mee inzake huuropbrengsten, en dus ook direct beïnvloedt dit het nu ontstane negatieve rendement van Sporthal Dongemond.

We praten hier nog steeds over ONS gemeenschapsgeld toch, en hoe daar het verstandigst mee om te gaan.

Een ander punt is de sluiting van Sporthal Parkzicht, op zich een heel begrijpelijk besluit. Gezien de belabberde staat waarin deze sporthal zich de laatste 10 jaar in bevindt.

Wat minder gelukkig uitkomt, is het tijdstip waarop men deze hal gaat sluiten.

Eenieder is op de hoogte van de kwaliteit van de hal , maar niemand heeft zich daar de laatste jaren om bekommerd. De Gemeente heeft een soort van gedoogbeleid hierin gevolgd , en mijns inziens zeer terecht en verstandig.

E.e.a. in de lijn van het "Algemeen Belang" en ja een algemeen belang was zeer duidelijk aanwezig.

De sportverenigingen die nog gebruik maken van deze hal, sporten dan wel niet onder de meest perfecte condities, maar hadden in ieder geval nog de MOGELIJKHEID om te sporten.

De logistiek inzake nieuwbouw en sluiting oude hal, wordt hier met voeten getreden.

Na de vergadering dd. 09 april 2019, waar de verenigingen bij waren uitgenodigd, kwam er meer duidelijkheid m.b.t. de data van de te bouwen nieuwe Wilsdonck. De start van de nieuwbouw zou 2021 gaan aanvangen, en zou ong. een jaar in beslag nemen.

Nu is de duur van de nieuwbouw wat minder belangrijk, omdat verenigingen met seizoenen werken.

Inhoudelijk betekent dit dat alle sporters uit Sporthal Parkzicht, zich 3 seizoenen moeten zien te redden. Een onmogelijke opgave, simpelweg omdat bij lange niet iedereen een plaats zal vinden.

Dagelijks wordt ik gebeld of gemaïld of ik nog ergens plaats heb voor deze sporters. Het antwoord daarop zal u niet verassen

Ikzelf ben druk bezig met de ambtenaar dhr. Timmermans om zo veel mogelijk opties te bekijken, om de schade zo beperkt mogelijk te houden.

Verenigingen zijn gewend om jaarlijks allerlei activiteiten te ontplooiën, om nieuwe leden te werven.

U moet hierbij denken aan bijv. Sjors Sportief, open dagen enz. Deze acties om het voortbestaan van verenigingen te waarborgen kunnen de komende 3 seizoenen geen doorgang vinden, want waar moet je in godsnaam heen met nieuwe leden.

Indirect kan dit zelfs leiden tot het opheffen van vooral kleinere sportclubs. Wat erg jammer zou zijn.

Met enkele aanpassingen m.b.t. veiligheid, zou sporthal Parkzicht zonder problemen, nog op basis van een gedoogbeleid, tijdelijk open kunnen blijven. En hiermee het "Algemeen Belang" dienende.

Hiervoor heb ik aangegeven wat de besparing zou kunnen zijn, dit is meer dan ruimschoots voldoende, om in Parkzicht de mogelijkheid te scheppen om nog, gedurende de bouwfase, te kunnen blijven sporten.

Terugkomend op de voorgestelde trainingshal. De bouw van zo'n hal zou al snel verwezenlijkt kunnen worden op de genoemde locatie, de gebouwen die zich daar bevinden staan gepland geruimd worden. Zodat in combinatie met het tijdelijk openhouden van Parkzicht, alle sporters uit deze hal, op een zo kort mogelijke termijn, naadloos kunnen doorstromen.

Wat ik in deze brief wil zeggen, is dat er meer wegen zijn die naar Rome leiden, die financieel aan alle kanten positief uitpakken. Nogmaals we hebben het hier over ons gemeenschapsgeld, dat is geld van ons allemaal, en daar mag naar mijn mening best verstandig mee worden omgegaan.

Deze brief is uit een visie van mij als ondernemer, en dus mogelijk afwijkend van gemeente beleid, en op basis van langere termijn risico's en rendement.

Ik hoop dat u deze brief in ieder geval meeneemt in de uiteindelijke beslissing, die genomen moet worden. Zeker is dat u nu waarschijnlijk ook beschikt over nogal wat meer informatie, dan u tot heden ter beschikking had.

Concurrentie is in mijn schrijven absoluut niet van toepassing, daar het exploiteren van Sporthal Dongemond voor mij slechts een bijzaak is, en geen hoofdzak.

Met sportieve groet

P.M.H.v Drunen

Exploitant Sporthal Dongemond BV

Eigenaar Fitnesscentrum v Drunen BV

Eigenaar Koloszaal BV

Mede eigenaar P & R evenementen VOF

Eigenaar v Drunen Scherders Vastgoed

,