



Samenvatting

Bij de vaststelling van de Sportnota 2020 (mei 2013) is door de gemeenteraad geconcludeerd dat er sprake is van een overcapaciteit bij de binnensportaccommodaties en heeft toen de opdracht gegeven tot het verhogen van de bezettingsgraad. Op 21 april jongstleden heeft de gemeenteraad met de nota "Toekomstbestendige binnensportaccommodaties" ingestemd met sluiting van een aantal van deze accommodaties (Heer/sloop, Itteren/verkocht, Boschpoort, Biesland, Wittevrouwenveld, Daalhof 2, Nazareth, Limmel).

Met ingang van het huidige sportseizoen 2015 – 2016 zijn alle verenigingen herplaatst.

In deze notitie worden o.a. de afspraken vastgelegd hoe te handelen bij herbestemming en verkoop van leegstaande sport-of gymzalen. In dat geval is er ook sprake van frictiekosten. Deze zijn gemeld in de marap 2015 en worden meegenomen in de verdere P&C-cyclus.

Beslispunten

Accoord te gaan met het voorgestelde protocol.



1. Aanleiding

Op 21 april jongstleden heeft de gemeenteraad ingestemd met sluiting van een aantal binnensportaccommodaties (nota "Toekomstbestendige binnensportaccommodaties).

Met ingang van het huidige sportseizoen 2015 – 2016 zijn alle verenigingen herplaatst.

In deze notitie worden o.a. de afspraken vastgelegd hoe te handelen als een sport-of gymzaal leeg komt te staan. In dat geval is er ook sprake van frictiekosten.

2. Context

Het overzicht van te sluiten/gesloten zalen ziet nu als volgt uit:

2015	
Sportzaal Heer (1970)	Gesloopt ivm gebiedsontwikkeling
Gymzaal Ifteren (1983)	Verkoop i.c.m. naastgelegen school, koop gesloten januari 2015
Sportzaal Boschpoort (1972)	Lage bezetting, geen onderwijsgebruik
Sportzaal Biesland (1972)	Lage bezetting, geen onderwijsgebruik
Gymzaal Wittevrouwenveld (1955)	Lage bezetting, geen onderwijsgebruik
Aureliushof/Daalhof2 (toegevoegd/1978)	Lage bezetting, geen onderwijsgebruik
2016	
Gymzaal Nazareth (1983)	Nieuwbouw Hoolhoes incl GZ/ Nog in gebruik bij LVO
Gymzaal Limmel (1972)	Nieuwbouw Hoolhoes incl GZ

3. Gewenste situatie

In deze notitie worden o.a. de afspraken vastgelegd hoe te handelen als een sport-of gymzaal leeg komt te staan.

In dat geval is er ook sprake van frictiekosten. Zie paragraaf 8. Financiën.

Protocol/uitgangspunten herbestemming/sloop



Ten aanzien van Gymzaal Itteren (verkocht) en sportzaal Heer (sloop in kader van planontwikkeling) hoeft geen beslissing meer te worden genomen.

Voor alle overige gym- en sportzalen staat de gemeente voor de keuze deze een herbestemming te geven of te slopen.

M.i.v. 1 augustus 2015 worden de eerder genoemde gym- en sportzalen niet meer voor sportdoeleinden door Maastricht Sport aangewend en teruggeleverd aan het team Vastgoed van de gemeente. Na deze overdracht zorgt het Team Vastgoed voor eventuele afstoting door verkoop, opnieuw verhuur voor andere functiedoeleinden of sloop van de betreffende gym- of sportzaal. Daarom worden afspraken gemaakt over mogelijke verkoop en/of verhuur door Vastgoed aan geïnteresseerden, waaronder mogelijk ook sportverenigingen.

Leidend bij de verkoop/verhuur is de 'Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012'.

Aanvullend hierop geldt dat Vastgoed, indien blijkt dat een object niet verhuurbaar of verkoopbaar blijkt, het pand binnen 1 jaar na stopzetten van het gebruik door Maastricht Sport over gaat tot sloop.

In die periode van 1 jaar zal als volgt worden gehandeld.

- Indien uit beleidsmatige overwegingen het behoud voor maatschappelijke doeleinden van het vastgoedobject gewenst is, zal het betreffende beleidsonderdeel een financiële bijdrage beschikbaar moeten stellen om eventuele verhuur tegen niet-kostendekkende tarieven mogelijk te maken. Het initiatief om bij de beleidsafdeling te toetsen of een maatschappelijk functie gewenst is ligt bij Vastgoed. Indien een maatschappelijke functie niet gewenst of passend is zal het vastgoedobject in de markt worden geplaatst.
- Bij **verkoop** zal de vraagprijs worden vastgesteld op basis van een taxatierapport van een externe taxateur. Verkoop gebeurt in beginsel via een openbare verkoop.
- Bij **verhuur** van het object zal deze plaats vinden:
 - a. bij commerciële partijen tegen een marktconform, commercieel tarief.
 - b. bij maatschappelijke doeleinden gelden kostendekkende tarieven, waarbij zoals eerder aangegeven –indien nodig- een subsidiebijdrage door het beleidsveld wordt verstrekt.



- Aanvullend op de laatste twee gedachtestrepen en afwijkend van de Kadernota Grond-en Vastgoedbeleid 2012 gelden voor de **verhuur** van de betreffende gym- en sportzalen in verband met de specifieke situatie de volgende uitgangspunten:
- afstoten van binnensportaccommodaties om het tekort bij Maastricht Sport terug te dringen is uitgangspunt van de vastgestelde nota Toekomstbestendige Binnensportaccommodaties. Herbestemming mag de inzet om de tekorten terug te brengen niet doorkruisen. Concurrentie met de door Maastricht Sport verhuurde accommodaties is daarom niet wenselijk en moet voorkomen worden. Sportgebruikers die willen huren worden in de eerste plaats dan ook altijd eerst doorverwezen naar Maastricht Sport. Zalen zullen niet worden verhuurd voor sportdoeleinden, tenzij Maastricht Sport aangeeft dat zij de betreffende organisatie niet kan accommoderen.

In de afgelopen maanden hebben zich diverse geïnteresseerden gemeld voor de vrijkomende gym- en sportzalen. Deze partijen hebben een eerste gesprek gehad met Beleid Sport en/of Vastgoed. Gemeld is dat op dat moment nog niet duidelijk was hoe het vervolgproces zou gaan lopen m.b.t. de vrij te komen locaties. Met deze procesafspraken kan hier vervolg aan worden gegeven.

De inrichtingmaterialen van de vrijvallende sport/locaties wordt in principe verwijderd en hergebruikt door Maastricht Sport (mits deze inrichting voldoet aan wet- en regelgeving). Indien mogelijk en gewenst kan de nieuwe koper of huurder de inrichting overnemen, maar altijd in overleg met Maastricht Sport.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing



8. Financiën

Friciekosten.

Bij frictiekosten moet onder andere worden gedacht aan:

- Het verschil tussen de getaxeerde verkoopwaarde en de prijs waarvoor het pand uiteindelijk verkocht wordt.
- Sloopkosten incl. sobere herinrichting terrein en afwaarderen restant boekwaarde.
- Vaste lasten zoals verzekeringen, energie en belastingen die in afwachting van sloop, verhuur of verkoop doorlopen.

In de begrotingen van Vastgoed en Maastricht Sport is geen ruimte voorzien voor dergelijke kosten.

In de maximale variant gaat het om € 925.000. Deze kosten zijn voor € 700.000 gemeld in de marap 2015 en deze worden meegenomen in de verdere P&C-cyclus. We staan aan het begin van het proces en daarom is nog niet aan te geven hoe hoog de uiteindelijke kosten zullen worden.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

College en raad zijn betrokken geweest bij de besluitvorming inzake de sluiting van de sport-/gymzalen. Over procedure inzake hoe te handelen bij herbesteding en verkoop zal volgens raadsnota Toekomstbestendige Binnensportaccommodaties door het college een protocol worden vastgesteld.

11. Voorstel

Acoord te gaan met het voorgestelde protocol.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming zal team Vastgoed en Maastricht Sport van start gaan met het beschreven protocol.