



Raadsvergadering	
Volgnummer	107-2015
Onderwerp	Definitieve locatiekeuze en investeringskrediet Boulodrôme
Programmanummer	7 Sport en Recreatie
Registratienummer	2015-31363
Collegevergadering	17-11-2015
Portefeuillehouder	Wethouder Willems
Organisatieonderdeel	BO Sociaal
Behandelend ambtenaar	MH (Marianne) Bauling Telefoonnummer: 043-350 5861 Marianne.bauling@maastricht.nl
Bijlagen	
Ter inzage in raadsportefeuille	-

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Op 18 februari 2014 (bij de behandeling van het raadsvoorstel Geusselt Sporthal) droeg de gemeenteraad het college bij motie op, om concrete toezeggingen te doen ten aanzien van een locatie en de inrichting van een Boulodrôme in Maastricht. Het budgettair kader werd in de begroting 2015 vastgesteld op € 659.000.

Er zijn 38 locaties onderzocht waarbij uiteindelijk gekozen is voor de locatie Geusselt (ter plaatse van het voormalige MVV-gebouw "Klein Geusselt").

Ter realisatie zijn er verschillende varianten mogelijk. Binnen het beschikbare budget is alleen een minimale variant mogelijk die echter niet aan de basale eisen voldoet. Door te kiezen voor een iets grotere variant met aanvullende energiebesparende maatregelen is weliswaar een extra investering nodig, maar ontstaat wel een gezonde exploitatie voor de toekomstige gebruiker.

Beslispunten

- kennis te nemen van de locatiekeuze Boulodrôme en de inhoudelijke uitwerking



- alsmede in te stemmen met de in dit voorstel beschreven financiering van het investeringskrediet en het voteren van € 572.667,00.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Ca. 340 boulers uit 15 verenigingen zijn binnen de gemeente Maastricht dringend op zoek naar een binnensportaccommodatie. Door gebrek aan een overdekte trainings- en competitiemogelijkheid kunnen recreatieve boulers hun sport tijdens de wintermaanden niet beoefenen en zijn talentvolle boulers niet in staat om hun niveau te verbeteren. Maastrichtse boulers maken nu gebruik van omliggende jeu de bouleshallen in andere gemeenten, hetgeen in de afgelopen jaren heeft geleid tot een beduidend verlies van leden.

Ondanks het feit dat in 2000 een intentieovereenkomst door de gemeente is getekend met de Maastrichtse Jeu de Boulesverenigingen en de Nederlandse Jeu de Boulesbond en ondanks toezeggingen van de zijde van de gemeente o.a. vastgelegd in de Sportnota 2020 ("Wij blijven - in gezamenlijkheid met de jeu de boulesverenigingen - zoeken naar een geschikte locatie die voldoet aan de wensen van genoemde partijen en past binnen het hiervoor gereserveerde budget."), hebben meerdere initiatieven (sporthal Geusselt, zwembad Heer, sportpark West) met name om financiële redenen geen doorgang kunnen vinden.

Op 18 februari 2014 draagt de gemeenteraad het college bij motie op om in de tweede helft van 2014 concrete toezeggingen te doen t.a.v. een locatie en inrichting van een Boulodrôme in Maastricht. Een bedrag van € 500.000,- wordt in de begroting (MJIP) 2015 toegevoegd aan de bestaande dekkingsmogelijkheden ad € 159.000,-.

In september 2014 wordt - na de totstandkoming van een programma van wensen/eisen - gestart met een inventarisatie van mogelijke locaties. Daarbij is gekozen voor een gezamenlijk traject met de jeu de boulers, mede ook om het vertrouwen te herstellen en om maximaal gebruik te kunnen maken van hun expertise.

In het bestuursakkoord is de opdracht geformuleerd de Boulodrôme in bestaand vastgoed te realiseren (gemeentelijke aanpak van leegstand en herbestemming).

In totaal zijn 38 locaties, waarvan 20 bestaande gebouwen onderzocht.



M.b.t. herbestemming bestaande bouwwerken zijn er weinig gebouwen met een oppervlakte van ca. 800 – 1000 m², waarbij naast de oppervlakte vooral de hoogte van 6 meter (vrije worphoogte moet 5 meter zijn) een probleem vormde.

Voor zover grond of gebouw geen eigendom van de gemeente is, komt al gauw de financiële haalbaarheid in het geding (koop- of huurprijs in relatie tot nieuwbouw c.q. verbouwkosten en aanleg buitenbanen). Een aantal mogelijke kanshebbers viel af doordat een dergelijk initiatief niet passend was binnen het vigerende bestemmingsplan of de gebiedsvisie, dan wel dat het pand voor langere tijd verhuurd was of er concrete andere plannen waren op de betreffende locatie.

Nieuwbouw op gemeentelijke terreinen is de meest haalbare optie.

Een tweetal locaties, te weten sportpark Geusselt en het voormalige voetbalterrein RKBFC Boschpoort werden onderworpen aan een haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek wijst uit dat alleen op de locatie Geusselt (ter plaatse van het voormalige MVV-gebouw "Klein Geusselt") de mogelijkheid bestaat om binnen het budget een Boulodrôme te bouwen. M.b.t. de realisatie van een overdekte hal op de locatie Boschpoort, dient rekening te worden gehouden met hogere kosten voor bodemsanering en het inrichten van de buitenruimte (meerkosten ten opzichte van de locatie Geusselt ca. € 250.000,-). Daarnaast heeft de locatie Geusselt vanuit de Structuurvisie - clustering van publieksfuncties in ontmoetingsplekken- de voorkeur, is de locatie beter bereikbaar via openbaar vervoer en zijn er voldoende parkeerplaatsen. De aanliggende parkeerplaatsen worden nu gebruikt door de tennisclub en in het verleden door bezoekers van de kantine op welke plek nu de Boulodrôme staat gepland. Belasting sporthal en zwembad rust vooral op de parkeerplaatsen aan de andere zijde.

Voordeel is tevens dat de twee grootste jeugdverenigingen, goed voor meer dan 100 actieve, competitiespelende leden, op deze locatie samenkomen hetgeen een prima uitgangspositie biedt voor de exploitatie van de Boulodrôme.

De basis voor het ontwerp van de Boulodrôme is een standaard industriële hal voorzien van een plat dak. Dit is economisch gezien de meest voordelige constructie voor een gebouw met een dergelijke omvang en een minimaal vereiste vrije hoogte van 5 meter.

Geconstateerd werd dat de bouw van een Boulodrôme (16 binnenbanen, afmetingen 50x19x6) conform het Programma van Eisen leidt tot een businesscase van meer dan € 1 mln.



2. Gewenste situatie.

In het begin is gebleken dat koop of erfpacht tot te hoge exploitatiekosten leidt. Met name de financiële draagkracht van de boulers (raming inkomsten ca. € 37.000,- per jaar), noodzaakt ons om kritisch naar haalbare constructies te kijken. Door ons wordt de draagkracht, zeker in de startfase lager geschat.

Bij diverse mogelijke locaties is dan ook steeds gekeken naar huurconstructies.

Voorwaarde hierbij was:

- de boulers een aantal werkzaamheden zouden uitvoeren met vrijwilligers/leden,
- dat inkomsten uit exploitatie van een eigen kantine gerealiseerd konden worden.

Kostprijsuur

Voorgesteld wordt om uit te gaan van een kostprijsuur. Het gaat hier om een maatschappelijke functie die de gemeente wil faciliteren.

De gemeente blijft eigenaar en betaalt uit de kostprijsuur de kosten van groot onderhoud.

Op deze wijze heeft de gemeente de garantie dat het gebouw niet in waarde vermindert. De Stichting blijft in deze constructie verantwoordelijk voor het uitvoeren van klein onderhoud en het onderhoud van de buitenruimte. De bouwkosten worden gedekt vanuit het budget, de btw over de bouwkosten is verrekenbaar en de boekwaarde van de grond is € 0,- .Om de exploitatie van de hal een redelijke basiszekerheid te geven, dient de Stichting zich voor de exploitatie van de hal te binden voor een periode van minimaal 15 jaar.

Mogelijke keuzes Boulodrôme

Maximale variant: 950 m2:

Geconstateerd werd dat de bouw van een Boulodrôme (16 binnenbanen, afmetingen 50x19x6) conform het Programma van Eisen, inclusief keuken en kantine maar met een versoberde buitenruimte, leidt tot een businesscase van ca. € 1 mln, die niet past binnen het beschikbaar gestelde budget. De bijbehorende exploitatie leidt tot structurele tekorten.

Minimale variant: 680 m2:

Door verkleining van het gebouw (12 banen, afmetingen 35x19x6), versobering van binnen- en buitenruimte en het laten vervallen van keuken en kantine, kunnen de kosten worden terug gebracht tot het beschikbare budget van € 659.000,-. In deze variant is een sluitende exploitatie mogelijk.



Minimale variant plus: 777m²:

De minimale variant biedt krap ruimte voor 12 banen. Er is dan geen ruimte tussen de banen, dus men speelt in de baan en loopt ook door elkaars baan. Daarom heeft de Stichting Boulodrôme verzocht de hal iets te vergroten (37x21x6). Om dit te verbeteren zou de loods ongeveer 2 meter langer en 2 meter breder moeten zijn (looppad). Kosten € 731.085. Vanwege de hogere exploitatielasten leidt dit tot structurele tekorten.

Rekening houdend met de geraamde inkomsten van ca. € 37.000,- per jaar, ontstaat alleen bij realisatie van de minimale variant een haalbare exploitatie. Benadrukt wordt dat hier nog steeds sprake is van een raming op basis van een schetsontwerp evenals een inschatting van de inkomsten uit exploitatie van de Boulodrôme.

Om meer zekerheid te creëren voor een beheersbare en toekomstbestendige exploitatie, is onderzocht of energiebesparende maatregelen de exploitatie verbeteren.

Ter zake is een onderzoek uitgevoerd naar energiebesparende mogelijkheden. Door energiebesparende opties zoals een full-electric warmtepomp, zonnepanelen en led-verlichting zal het gebouw nagenoeg E-neutraal zijn. Kanttekening hierbij is dat de benodigde energie t.b.v. mogelijke koeling van het gebouw in de zomer niet is meegenomen in de berekening (beperkt gebruik).

Conclusie:

1. De investeringskosten nemen met € 70.000,- exclusief btw toe t.o.v. van het nu in de kostenraming meegenomen traditionele systeem.
2. Jaarlijkse energiekosten Boulodrôme nagenoeg € 0,- (exclusief energiekosten koeling).

Hierdoor stijgen weliswaar de investeringkosten, maar dalen de exploitatiekosten voor de Boulodrôme aanzienlijk. Er dient dan wel een keuze te worden gemaakt voor een energieneutraal gebouw, hetgeen tevens past binnen ons duurzaamheidsbeleid.

M.b.t. de energiekosten kan de Boulodrôme meeliften met het gemeentelijk collectief energiecontract (lagere kosten). Volledigheidshalve, de energiekosten zijn voor rekening stichting Boulodrôme.



Ook kan aangesloten worden bij de komende aanbesteding en terugbetalingsregeling m.b.t. de verduurzaming van gemeentelijke gebouwen. De investeringskosten voor de energiebesparende maatregelen worden door Stichting Boulodrôme in 15 jaar volledig terugbetaald.

Overwegingen keuze variant:

Duidelijk wordt dat de exploitatie van alle varianten door de toevoeging van energiebesparende maatregelen mogelijk wordt. De boulers zelf zijn blij met de middelste en grootste variant en vinden het geen probleem de kantine en keuken op eigen kosten en in eigen beheer te realiseren.

	680 m2	777 m2	950 m2
aantal functionele banen	10	12	16
aantal boulers per avond	40 - 60	48 - 72	64 -96
competitie	recreatief	recreatief	district- /landelijke competitie
groeipotentie	negatief	positief	optimaal
stabiele exploitatie zonder energemaatregelen	positief	negatief	negatief
stabiele exploitatie met energemaatregelen	positief	positief	positief

Het is noodzakelijk een afweging te maken tussen een lagere investeringsbijdrage met een hoger exploitatierisico versus een hogere investeringsbijdrage met minder exploitatierisico.

Bij een hal met 12 volwaardige banen ontstaat ruimte voor 48 tot 72 spelers, waarbij er een duidelijke voorkeur is voor "doublet" (4 spelers per baan, parencompetitie). Omdat de twee grootste verenigingen met samen meer dan 100 actieve en competitie spelende leden al op deze locatie spelen, voorziet men een probleem. De meeste (competitie-) boulers spelen meerdere avonden per week dus het aantal boulers dat men kan "bedienen" is beperkt. 12 volwaardige banen zijn dus minimaal. Op dit moment zijn er 204 competitie spelers in Maastricht. In de afgelopen jaren zijn veel leden vertrokken naar verenigingen buiten het stedelijk gebied van Maastricht en zelfs buiten het



Heuvelland omdat er binnen dit gebied geen Boulodrôme voorhanden is. Groeimogelijkheden ontbreken echter.

Met de bouw van de minimale variant wordt dus niet tegemoet gekomen aan de “basisbehoeften”.

De bouw van de maximale variant heeft groeipotentie, maar ook een goede uitgangspositie m.b.t. de exploitatie. In dit geval kan de Boulodrôme – naast de regionale competities- als een B-locatie mee gaan doen aan districts- en landelijke competities. Meer spelers die nu elders hun heil hebben gezocht zullen terugkeren en daarnaast kunnen meer en grotere toernooien worden georganiseerd. Toernooien zijn in de regel winstgevender door de kantineomzet en nevenverdiensten.

Door te kiezen voor de “minimale variant plus”, ontstaat een realistische en toekomstbestendige exploitatie. Er ontstaat ruimte om tegenvallers op te vangen. Ook bestaat de mogelijkheid de hal uit te breiden indien in de toekomst mocht blijken dat de aanwas van leden niet geacommodeerd kan worden. Deze variant kent de meest stabiele exploitatie en biedt –indien noodzakelijk- ook mogelijkheden voor de toekomst.

Het college is akkoord met de meerkosten van vergroting hal en de meerkosten van de energiebesparende opties, waarbij deze laatste door Stichting Boulodrôme volledig wordt terugbetaald.

- Bestaande 12 buitenbanen

Aan de 12 binnenbanen van de Boulodrôme dienen 16 buitenbanen gekoppeld te worden om in de zomer voldoende buiten te kunnen spelen en om toernooien te kunnen organiseren. Bij de Boulodrôme worden tenminste 4 nieuwe buitenbanen aangelegd. Daarnaast staan de huidige al bestaande 12 buitenbanen op de locatie Geusselt, welke beheerd worden door Maastricht Sport, tegen de gebruikelijke voorwaarden ter beschikking.

3. Argumenten.

- In het coalitieakkoord is vastgelegd dat de coalitie zich inspant voor de realisatie van een Boulodrôme.
- De gemeente zet vooral in op sportstimulering omdat Maastricht de landelijke percentages van sportdeelname en bewegen van de bevolking nog niet heeft gehaald.
- Jeu de Boules is een sport die door jong en oud kan worden beoefend, maar



- die vooral voor ouderen van grote waarde is mede gelet op de beweging en sociale contacten.
- Jeu de Boules is een van de snelst groeiende sporten voor jong en oud is.
 - Voor deze sport is geen overdekte speelgelegenheid in Maastricht.
 - Door het ontbreken van een Boulodrôme is het niet mogelijk om op een hoger niveau Jeu de Boules te spelen.

4. Alternatieven.

Het college heeft d.d. 17 november 2015 besloten om in te stemmen met de aanwijzing van sportpark Geusselt als definitieve locatie voor de komst van een Boulodrôme en de inhoudelijke uitwerking.

5. Financiën.

Investing

Totale investeringskosten gemeente Boulodrôme zijn excl.btw € 731.000

De dekking is als volgt:

MJIP/Co-financieringsfonds	€ 500.000
Leefbaarheidsfonds	€ 75.000
Breedtesportimpuls	€ 83.333
Aanvullende claim MJIP	€ 72.667

Op basis van het bovenstaande heeft het college 17 november 2015 besloten om in te stemmen met de aanwijzing van sportpark Geusselt als definitieve locatie voor de komst van een Boulodrôme.

Daarbij is, met betrekking tot de realisatie van de Boulodrôme, gekozen voor de **minimale variant plus 777 m2**.

De Boulodrôme wordt aan de Stichting Boulodrôme, conform de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012, verhuurd tegen een kostprijsuur.

Risico's investeringen:

- Budgetoverschrijding. Er is geen rekening gehouden met een welstandsadvies waarin mogelijk extra eisen t.a.v. het gebouw kunnen worden gesteld.
- Ten aanzien van de verrekeningsmogelijkheid van de btw bestaat nog een algemeen risico. Hoewel de btw over de investeringskosten volledig verrekenbaar is, bestaat het risico dat de btw wetgeving



wordt gewijzigd (uitbreiding van de btw sportvrijstelling), zoals al aangekondigd door het ministerie. Dit heeft echter gevolgen voor **alle** sportaccommodaties die in een periode korter dan 10 jaar voor datum wetswijziging zijn gebouwd en waarbij mogelijk een deel van de btw over de investeringskosten moet worden terugbetaald.

Exploitatie

De totaal geraamde jaarlijkse exploitatiekosten voor de gebruiker bedragen € 33.735,00 exclusief btw. Naast de geraamde kostprijsuur heeft de Stichting ook kosten die de gebruiker voor eigen rekening moet nemen, nl. belastingen en verzekeringen voor de gebruiker, beveiliging, afval, energie (aflossing investeringskosten 15 jaar). De opbrengsten zijn geschat op € 37.000,- per jaar.

Risico's exploitatie

- Onvoldoende inkomsten uit exploitatie. De Stichting is afhankelijk van de opkomst, het gebruikersgedrag en vrijwilligers. Kapitaalverlies en leegstand kunnen het gevolg zijn. Wel is er dan sprake van een multifunctionele hal voor evenementen en andere sporten omdat het gebouw zich al op de juiste plek hiervoor bevindt.
- Door de realisatie van keuken en kantine aan de boulers over te laten, kan niet direct gestart worden met een volwaardige exploitatie. Mocht dit risico zich voordoen dan zal een passende beheersmaatregel getroffen worden (betalingsregeling). Wel kunnen de werkzaamheden t.b.v. kantine en keuken in het bouwschema ingepast worden.
- Indien de realisatie van het gebouw pas een feit is na 1 oktober 2016, mist men het seizoen (en bijbehorende abonnementen als grootste inkomenspost). Ook in dit geval kan niet direct gestart worden met een volwaardige exploitatie, hetgeen gevolgen kan hebben voor de directe betalingsverplichtingen (achterstand) die gaan ontstaan na overdracht van het gebouw.

6. Vervolg

Periode januari 2016 - augustus 2016

1. Voorbereidende onderzoeken, definitief ontwerp en bestek
2. Bestemmingsplanprocedure (aanpassen bebouwingsoppervlak)
3. Vergunningenprocedure
4. Aanbestedingsprocedure en gunning
5. Overeenkomsten



Periode augustus 2016 - december 2016

1. Realisatie Boulodrôme

7. Participatie

Sinds 2000 lopen de verkennende gesprekken voor een locatie voor een Boulodrôme.

Vanuit de boulers is als counterpart in 2006 de beheerstichting Stichting Boulodrôme opgericht. De gesprekken hebben vanaf die datum telkens plaats gevonden met deze Stichting en de Stichting onderhoudt/onderhoudt de contacten met de andere verenigingen.

Na een aantal jaren heeft de stichting slechts beperkt met de andere verenigingen kunnen communiceren, dit omdat de plannen om te komen tot een Boulodrôme eerst concreter dienden te worden (haalbaarheidsonderzoek). Daarnaast betreft het hier een "slapende" stichting, opgericht om in 2006 aan de subsidie-eisen van NOC/NSF te kunnen voldoen. Thans zijn de plannen weer dermate concreet dat er een nieuwe stichtingsbestuur gevormd moet worden (na bestuurlijke besluitvorming) met bestuursleden uit meerdere jeu de boulesverenigingen, om op deze wijze de belangen van iedere jeu de bouler in Maastricht te kunnen behartigen.

Door de gemeente werd in mei 2015 een draagvlakonderzoek ingesteld. De Maastrichts Jeu de Boulesverenigingen werden uitgenodigd voor een informatieavond met als resultaat dat 75% van de verenigingen zowel mondeling als ook schriftelijk verklaarden graag gebruik te willen maken van een toekomstige Boulodrôme. Ook met betrekking tot het leveren van vrijwilligers werd draagvlak uitgesproken. Inmiddels hebben 23 mensen hulp aangeboden m.b.t. de bouw, de exploitatie en het bestuur van de Boulodrôme. Er zijn 5 concrete aanmeldingen voor een bestuursfunctie vanuit 4 verschillende verenigingen.

Alle verenigingen hebben in hoofdlijnen informatie ontvangen over de inhoud van het collegebesluit. Op meerdere momenten in 2015 heeft iedere vereniging de mogelijkheid gehad om persoonlijk geïnformeerd te worden over de voortgang.



Tot op dit moment is nog steeds sprake van een haalbaarheidsonderzoek.

De nieuwe stichting zal vanaf november 2015, als gesprekspartner van de gemeente, de communicatie met alle verenigingen van ons overnemen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 17 november 2015, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2015-31363;

BESLUIT:

In te stemmen met de in dit voorstel beschreven financiering van het investeringskrediet en het voteren van € 572.667,00 ten laste van het MJIP.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit