



### Samenvatting

De "Mastreechter Keigelboond" (ongeveer 60 actieve leden, waarvan de helft uit Maastricht) kegelt sinds 2006 in het Kegelhome van het Geusseltstadion. Met ingang van 2016 is er een nieuwe eigenaar van het pand. De eigenaar heeft aangegeven dat de kegelaars de ruimte moeten verlaten. De gemeente heeft de kegelaars geadviseerd in overleg te treden met de eigenaar. Uit de contacten die zijn gelegd blijkt dat de eigenaar volhardt in het besluit dat de kegelaars de ruimte moeten verlaten. Het Kegelhome dient uiterlijk 1 september 2016 te worden opgeleverd. De kegelaars hebben de eigenaar om uitstel verzocht, zodat het voor hen mogelijk is om zaken te kunnen verwijderen. De eigenaar heeft dit verzoek in beraad. De gemeente heeft richting de kegelaars aangegeven dat zij de kegelbanen op eigen kosten mogen verwijderen. Ook is aangeboden dat de gemeente deze kegelbanen tijdelijk kan opslaan. Met de kegelaars wordt verder verkend of de kegelsport, zeker gezien de ontwikkelingen op het gebied van ledenaantallen, toekomst heeft. Na de zomer worden deze gesprekken vervolgd.

### Beslispunten

1. Kennis te nemen van het besluit van de eigenaar van de ruimten aan de noordkant van het Geusseltstadion, dat deze ruimten per 1 september vrij opgeleverd dienen te worden.
2. De door de gemeente aangeschafte inventaris (keuken en kegelbanen) te verwijderen waarbij
  - a. de keuken herplaatst wordt op een andere locatie en
  - b. de Mastreechter Keigelboond de gelegenheid wordt gegeven de kegelbanen op eigen kosten te verwijderen en
  - c. aan de Mastreechter Keigelboond aan te bieden deze kegelbanen door de gemeente te doen opslaan.
3. Na de zomervakantie de gesprekken voort te zetten met de Mastreechter Keigelboond om te bepalen of de kegelsport in Maastricht toekomstbestendig is.

### Besluit Burgemeester en Wethouders 22 juli 2016:

Conform.



## 1. Aanleiding

De “Mastreechter Keigelboond” kegelt sinds 2006 in het Kegelhome van het Geusseltstadion. Een exploitant van het Kegelhome huurde het Kegelhome van de eigenaar. Daarnaast hebben de kegelaars zelf een gebruiksovereenkomst met de eigenaar van het pand voor het gebruik van de 8 kegelbanen op bepaalde tijdstippen. In de periode 2006 - 2015 zijn drie exploitanten van het Kegelhome vertrokken of failliet gegaan. Hieruit blijkt dat deze ruimte eigenlijk niet is te exploiteren als kegelhome.

Met ingang van 2016 is er een nieuwe eigenaar van het pand. De eigenaar heeft aangegeven dat de kegelaars de ruimte moeten verlaten. De gemeente heeft de kegelaars geadviseerd in overleg te treden met de eigenaar. Uit de contacten die zijn gelegd blijkt dat de eigenaar volhardt in het besluit dat de kegelaars de ruimte moeten verlaten. Het Kegelhome dient uiterlijk 1 september 2016 te worden opgeleverd. De kegelaars hebben de eigenaar om uitstel verzocht, zodat het voor hen mogelijk is om zaken te kunnen verwijderen. De eigenaar heeft dit verzoek in beraad. De gemeente heeft richting de kegelaars aangegeven dat zij de kegelbanen op eigen kosten mogen verwijderen. Ook is aangeboden dat de gemeente deze kegelbanen tijdelijk kan opslaan. Met de kegelaars wordt verder verkend of de kegelsport, zeker gezien de ontwikkelingen op het gebied van ledenaantallen toekomst heeft. Na de zomer worden deze gesprekken vervolgd. Waarbij wordt ingezet op een beknopt proces met een heldere deadline, echter zonder bij aanvang al toezeggingen te doen.

## 2. Context

De kegelaars maken sinds 2006 gebruik van de 8 kegelbanen van het Kegelhome. Het Kegelhome is 881m<sup>2</sup> groot. Voor de realisatie van een kegelhome heeft de gemeente destijds € 621.000,- excl. btw geïnvesteerd in de inrichting. De afspraken hierover zijn opgenomen in een vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en de eigenaar (BPF Bouwinvest). Op basis van deze overeenkomst vervallen de aangebrachte voorzieningen op 31 maart 2018 aan de eigenaar.

Op dit moment is er geen exploitant en staat het pand al geruime tijd leeg. In de vaststellingsovereenkomst tussen gemeente en eigenaar is opgenomen dat - indien de exploitant failliet gaat of de huurovereenkomst beëindigt - de eigenaar het Kegelhome een jaar dient te laten voortbestaan en ter beschikking stelt aan de kegelaars. Dit is ook gebeurd. Deze periode is inmiddels verstreken. De kegelaars maken nog gebruik van het Kegelhome omdat hun gebruik tot op heden door de eigenaar is gedoogd.



### **De rol van de gemeente**

De gemeente heeft geen rol in de gebruiksovereenkomst die de kegelaars hebben afgesloten met de eigenaar. Evenmin in de huurovereenkomst tussen de exploitant van het Kegelhome en de eigenaar. De gemeente levert geen bijdrage in de huur of exploitatiekosten van het Kegelhome. Conform de overeenkomst die de kegelaars in 2006 met de toenmalige eigenaar hebben afgesloten betalen zij voor 4 kegelbanen een bedrag van € 2.724,- all in. De rol van de gemeente heeft zich beperkt tot het financieren van de inrichting van het Kegelhome. Het betreft de investering in de keukens en de 8 kegelbanen.

### **Ontwikkelingen laatste jaar**

Omdat het diverse exploitanten niet is gelukt om het Kegelhome uit te baten heeft de gemeente Maastricht samen met BPF Bouwinvest gekeken naar de mogelijkheid om de kegelaars onder te brengen als onderhuurder van een andere potentiële hoofdhuurder. De kegelaars hadden de gemeente om deze ondersteuning gevraagd. Deze gesprekken verliepen positief. Ondertussen heeft BPF Bouwinvest het pand echter verkocht aan een Britse investeerder. De onderhandelingen met de nieuwe eigenaar over een eventuele onderhuursituatie door de kegelaars hebben geen resultaat opgeleverd. De eigenaar heeft de kegelaars opdracht gegeven om het pand uiterlijk 1 september 2016 te verlaten en op te leveren. De gemeente heeft de kegelaars geadviseerd contact op te nemen met de verhuurder om in onderling overleg te bepalen hoe nu verder. De eigenaar heeft aangegeven te volharden in het besluit om de ruimten vrij opgeleverd te krijgen omdat de eigenaar deze weer opnieuw wil gaan verhuren. De kegelaars hebben de eigenaar om uitstel verzocht, zodat het voor hen mogelijk is om zaken te kunnen verwijderen. Dit verzoek is momenteel in overweging bij de verhuurder.

### **3. Gewenste situatie**

Het Kegelhome dient uiterlijk 1 september 2016 te worden opgeleverd. De gemeente heeft richting de kegelaars aangegeven dat zij de kegelbanen op eigen kosten mogen verwijderen. Ook is aangeboden dat de gemeente deze kegelbanen tijdelijk kan opslaan. Met de kegelaars wordt verder verkend of de kegelsport, zeker gezien de ontwikkelingen op het gebied van ledenaantallen toekomst heeft. Na de zomer worden deze gesprekken vervolgd. Waarbij wordt ingezet op een beknopt proces met een heldere deadline, echter zonder bij aanvang al toezeggingen te doen.



De kegelaars hebben de gemeente Maastricht gevraagd om hun zoektocht naar mogelijke andere locaties te ondersteunen. Er zijn verschillende mogelijke opties onderzocht.

### *1. Behoud Kegelhome op de huidige locatie*

Wanneer de kegelaars hun activiteiten willen voortzetten op de huidige locatie dan betalen zij hiervoor een commerciële huur aan de eigenaar. Deze huur bedraagt ongeveer € 60.000 per jaar. Dit is voor de kegelaars niet haalbaar. Het aantal leden van de Maastrichter Kegelbond is dalende. Landelijk is de daling van het aantal leden van de kegelverenigingen 5-6% jaarlijks. Bij de Maastrichter Keigelbond is dit percentage op dit moment hoger.

- Stand per 01-01-2003: 168 leden.
- Stand per 01-01-2016: 107 leden.

Er is ook gekeken naar de herkomst van de leden van de bond per 01-01-2016. Deze zijn verdeeld over 6 clubs (2003: 14 clubs):

- Actieve leden woonplaats Maastricht: 33
- Actieve leden omliggende gemeenten: 31
- Steunende leden woonplaats Maastricht: 28
- Steunende leden omliggende gemeenten 15

De meeste leden uit omliggende gemeenten komen uit Meerssen, omdat er twee verenigingen uit Meerssen zijn die onder de Maastrichter Keigelbond vallen. Zij spelen samen in het Kegelhome. De gemeente Meerssen heeft desgevraagd aangegeven niet te subsidiëren of te willen bijdragen in een accommodatie voor deze twee clubs.

Het huren van de huidige Kegelhome tegen een commercieel tarief is voor de kegelaars geen reële optie. Ook voor de gemeente Maastricht is dragen van deze kosten van € 60.000,- op jaarbasis niet reëel.

### *2. Bestaande kegelaccommodaties in de buurt*

Er is gekeken naar mogelijk gebruik van kegelaccommodaties in de nabije omgeving van Maastricht. In Limburg is nog een vergelijkbare kegelmogelijkheid in Roermond. De kegelaccommodaties die vroeger in (de buurt van) Maastricht lagen zijn gesloten.

### *3. Bestaande gebouwen in Maastricht*

Op verzoek van de kegelaars heeft de gemeente Maastricht meegekeken naar mogelijke alternatieve locaties. Er zijn diverse locaties onderzocht. De criteria voor het aantal banen zijn, gezien het dalende aantal leden, gesteld op het vinden van een geschikte locatie voor vier banen.



In de eerste plaats is gekeken naar de locaties die geïnventariseerd zijn voor de Boulodrôme. Van deze locaties is geen enkele locatie geschikt of geschikt te maken voor huisvesting van de kegelaars. De locaties zijn of te klein of niet hoog genoeg. Daarna is gekeken of een van de ter beschikking gekomen gymzalen geschikt of geschikt te maken is voor gebruik door de kegelaars. Ook dit blijkt niet het geval. Het netto vloeroppervlak van een gymzaal blijkt onvoldoende om vier kegelbanen te plaatsen. Het is noodzakelijk een verbouwing uit te voeren, zodat de kleedruimtes en eventueel meterkast betrokken worden bij de zaalruimte. Een dergelijke forse verbouwing kost al snel € 100.000,- of meer. Wanneer de gemeente deze kosten voorfinanciert, moeten de kosten worden verrekend in de huur van de gymzaal.

De kegelaars betalen volgens de gebruiksovereenkomst van 2006 voor 8 banen € 5.448 all in. Voor de nu benodigde 4 banen komt dat neer op een bedrag van € 2.724. De huur van de gymzalen die momenteel verhuurd of verkocht gaan worden, ligt fors hoger en bedraagt tussen de € 8.000 en € 12.000 euro markthuurl. De kostprijs huur is een veelvoud daarvan. Daarbij komen ook de energiekosten en het gebruikersonderhoud nog voor rekening van de huurder. Dit staat nog los van het feit dat de kegelaars zich niet gemeld hebben voor een van de vrijgekomen zalen en het ook nog niet duidelijk is of de zalen verhuurd of verkocht zullen worden. Wanneer ook de kosten voor het verplaatsen van de huidige vier banen of de aanleg van geheel nieuwe banen (hout of kunststof) worden meegenomen blijkt dat een dergelijke investering voor de kegelaars niet is op te brengen. Het verplaatsen van 4 kegelbanen door een gespecialiseerd bedrijf kost ongeveer 45.000 à 50.000. euro. Het aanleggen nieuwe kunststofbanen kost voor 4 banen € 80.000,-. Houten banen zijn duurder. Dit is exclusief aanbrengen ondervloer. Door de forse investeringskosten, de hoge huur, energiekosten en kosten voor het gebruikersonderhoud is het verbouwen van een bestaande locatie voor de kegelaars geen reële optie.

#### *4. Nieuwbouw*

Bij de realisatie van een nieuw onderkomen voor de kegelaars moet worden uitgegaan van een gebouw van ongeveer 35 bij 11 meter. Ter vergelijking: de Boulodrôme is ongeveer 1.000m<sup>2</sup>. Er zal dus moeten worden uitgegaan van ongeveer de helft van de kosten van de Boulodrôme. Ook deze kosten zijn door de kegelaars niet op te brengen. Nieuwbouw is derhalve geen reële optie.

#### *Conclusie*

Uit het bovenstaande onderzoek blijkt dat er geen geschikt alternatief is voor de kegelaars. De Maastrichter Keigelboond heeft niet de financiële middelen om een van bovenstaande opties te kunnen uitwerken. Het et aantal spelende leden van de Maastrichter Keigelboond laag en dalend is



(64, waarvan de helft uit Maastricht) en de gebruiksvergoeding die de kegelaars thans betalen navenant laag is (tarief 2006 € 2.724,- all in voor 4 banen). Na de zomer worden deze gesprekken vervolgd om te bepalen of de kegel sport, gezien de hiervoor genoemde ontwikkelingen, in Maastricht toekomst heeft. Waarbij wordt ingezet op een beknopt proces met een heldere deadline, echter zonder bij aanvang al toezeggingen te doen.

Voor wat betreft de inrichting (kegelbanen en keukeninstallatie) zal voor 1 september worden gezocht naar mogelijkheden tot ingebruikgeving/verkoop van respectievelijk de keuken en de kegelbanen. Mocht dit niet lukken dan vervalt onze eigendomsaanspraak per datum oplevering. De eventuele opbrengst gaat naar de gemeente.

**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**

Niet van toepassing

**9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

**10. Participatie tot heden**

De kegelaars zijn in de persoon van de voorzitter uitvoerig betrokken bij dit proces. De uitkomsten van de verkenning van de mogelijkheden is met hem gedeeld. Op 7 juli 2016 heeft gesprek plaats gevonden met de voorzitter van de 'Maastreechter Keigelbond'. Naar aanleiding van dit overleg is besproken dat de gemeente Maastricht de opslag van de kegelbanen wil faciliteren wanneer de kegelaars besluiten om deze banen te verwijderen. Ook is besproken dat de gesprekken na de



zomer worden vervolgd. Tijdens deze gesprekken wordt bekeken of de kegelsport, zeker gezien de ontwikkelingen op het gebied van ledenaantallen, toekomst heeft. Hierbij wordt ingezet op een beknopt proces met een heldere deadline, echter zonder bij aanvang al toezeggingen te doen

#### **11. Voorstel**

1. Kennis te nemen van het besluit van de eigenaar van de ruimten aan de noordkant van het Geusseltstadion, dat deze ruimten per 1 september vrij opgeleverd dienen te worden.
2. De door de gemeente aangeschafte inventaris (keuken en kegelbanen) te verwijderen waarbij:
  - a. de keuken herplaatst wordt op een andere locatie en
  - b. de Mastreechter Keigelboond de gelegenheid wordt gegeven de kegelbanen op eigen kosten te verwijderen en
  - c. aan de Mastreechter Keigelboond aan te bieden deze kegelbanen door de gemeente te doen opslaan.
3. Na de zomervakantie de gesprekken voort te zetten met de Mastreechter Keigelboond om te bepalen of de kegelsport in Maastricht toekomstbestendig is.

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Met de kegelaars wordt verder verkend of de kegelsport, zeker gezien de ontwikkelingen op het gebied van ledenaantallen toekomst heeft. Na de zomer worden deze gesprekken vervolgd. Waarbij wordt ingezet op een beknopt proces met een heldere deadline, echter zonder bij aanvang al toezeggingen te doen

Indien de kegelaars besluiten om de kegelbanen zelf te verwijderen, is de gemeente bereid om tijdelijk de opslag hiervan te faciliteren. Ook onderzoekt de gemeente Maastricht de optie tot het hergebruik van de professionele keukeninrichting.