



Samenvatting

De gemeente Maastricht zet een tweede tranche van het spreidingsbeleid buitensport in. Onderdeel hiervan is het herontwikkelen van sportpark Heugem. Sportpark Heugem dient als uitvalsbasis voor de voetbalverenigingen RKHSV en DBSV. In eerste instantie is de ontwikkeling ingezet om ook vv de Heeg op het sportpark een plek te geven. In juli 2017 heeft het bestuur van vv de Heeg besloten dat zij niet langer aan hun financiële verplichtingen konden voldoen. Na het beëindigen van de activiteiten van vv de Heeg op sportpark Zuid in de Heeg heeft er bij RKHSV een toename plaatsgevonden van 8 jeugdteams. De herontwikkeling van Sportpark Heugem vindt plaats in de periode 2018-2019. In deze periode wordt Sportpark Zuid gebruikt als uitwijkmogelijkheid voor de verenigingen. Sportpark Zuid wordt eind 2019 ontmanteld en gesaneerd. De uiteindelijke bestemming van de gronden wordt nog onderzocht.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanpassingen/uitbreidingen van sportpark Heugem,
2. Akkoord te gaan met het ontmantelen en saneren van sportpark Zuid.
3. Te besluiten dat het college voornemens is om de erfpacht van het in erfpacht gegeven kleeclubgebouw (kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie M nummer 2053) in 2028 te verlengen onder de alsdan geldende voorwaarden uit het grond- en vastgoedbeleid en sportbeleid.
4. In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en dit ter besluitvorming voorleggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 oktober 2017:

Conform.



1. Aanleiding

In Maastricht zuid oost liggen twee sportparken, Sportpark Zuid en Sportpark Heugem. Op deze sportparken waren drie voetbalverenigingen actief. Op sportpark Zuid was dit tot 01-07-2017 vv de Heeg. Op sportpark Heugem zijn dit DBSV Red Socks en RKHSV. De verenigingen hebben in het verleden knelpunten ervaren op diverse gebieden, waaronder het werven en behouden van leden, financiën en de voorzieningen op beide sportaccommodaties. Een aantal jaren geleden zijn mede om deze redenen gesprekken tussen de verenigingen opgestart, met als doel te bekijken of het mogelijk zou zijn om tot bundeling van de activiteiten te komen. Medio 2014 zijn deze gesprekken geïntensiveerd. Onder leiding van Maastricht Sport is gekeken naar de manier waarop de sportinfrastructuur in Maastricht zuid zou kunnen worden verbeterd. In april 2015 hebben de verenigingen, in een co-sessie onder leiding van het Huis voor de Sport, geconcludeerd dat de vitaliteit en continuïteit van de verenigingen onder druk stond en dat ingrijpen dringend noodzakelijk was.

Aansluitend is door de drie verenigingen, samen met Maastricht Sport een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, met als doel te onderzoeken of het mogelijk was om op één locatie in Maastricht zuid een moderne sportaccommodatie te realiseren. Het onderzoek vond plaats in de periode april 2015 tot maart 2016. Op 15 april 2016 hebben de verenigingen zich op basis van het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek uitgesproken voor de realisatie van een toekomstbestendig sportpark op de locatie van sportpark Heugem. VV de Heeg en RKHSV besloten naar aanleiding van het doorlopen traject de samenwerking te intensiveren, met name voor de jeugdleden. De planvorming rondom de herontwikkeling van sportpark Heugem werd in gezet en resulteerde in een voorlopig ontwerp voor aanpassingen van de velden en het kleed-clubgebouw.

In juli 2017 werd duidelijk dat vv de Heeg niet langer aan haar financiële verplichtingen kon voldoen (zie ook RIB situatie de Heeg met kenmerk 2017.15005 en vragen ex artikel 48 RVO met kenmerk 2017-15249 en 2017-15761). Na het opheffen van vv de Heeg heeft een achttal jeugdteams hun weg gevonden naar RKHSV. De seniorenteams hebben zich verspreid over andere verenigingen. Op basis van deze ontwikkeling is door Maastricht Sport met de verenigingen RKHSV en DBSV Red Socks gekeken naar de manier waarop sportpark Heugem toekomstbestendig kon worden doorontwikkeld.

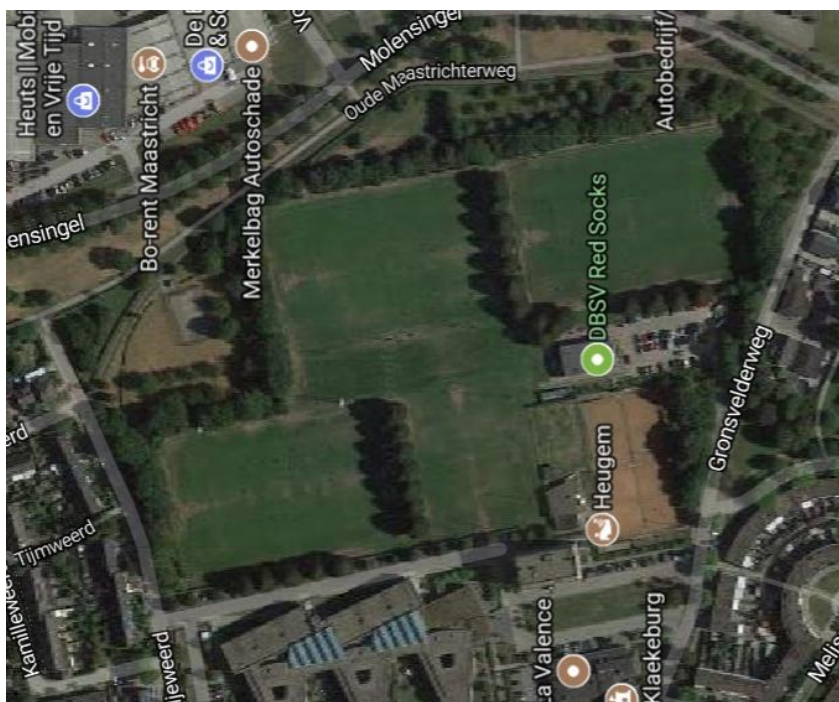


Foto: sportpark Heugem huidige situatie

Collegevoorstel



Tekening: Voorlopig ontwerp Sportpark Heugem

2. Context

Programma 7, Sport en Recreatie

Meer Maastrichtenaren laten sporten en bewegen.

Beleidsuitgangspunten

- Stadsvisie 2030, actualisatie 2008
- Nota Spreidingsplan Buitensportaccommodaties (vastgesteld 26 februari 2008)
- Structuurvisie 2012-2030 (vastgesteld 29 mei 2012)
- Sportnota 2020 "Mee@bewegen" (vastgesteld 21 mei 2013)

In de nota's tot 2013 is vastgelegd dat Sportpark Zuid zal fungeren als een van de vijf kwaliteitssportparken in Maastricht. In 2013 is het beleid bijgesteld en vanaf dan werd in gezet op de kansen die zich voordoen en de bereidwilligheid van verenigingen tot verhuizen. De dwang die in 2008 nog gebruikt werd bij verplaatsingen is vanaf 2013 losgelaten.

In het voorstel dat nu voorligt wordt niet sportpark Zuid, maar sportpark Heugem doorontwikkeld tot een van de vijf kwaliteitssportparken in Maastricht. Uit het in 2016 uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek blijkt dat bij een investering in sportpark Heugem in plaats van sportpark Zuid grotere voordelen bood (o.a. bestemmingsplantechnisch en een te verwachten groter maatschappelijk rendement). Investerings in dit park zijn daarom op zijn plaats.

3. Gewenste situatie

In de gewenste situatie zijn voldoende sportvelden en is voldoende ruimte in het kleed-clubgebouw aanwezig om de sporters op sportpark Heugem te kunnen faciliteren.

De voorgestelde herontwikkeling biedt genoeg ruimte aan de verenigingen

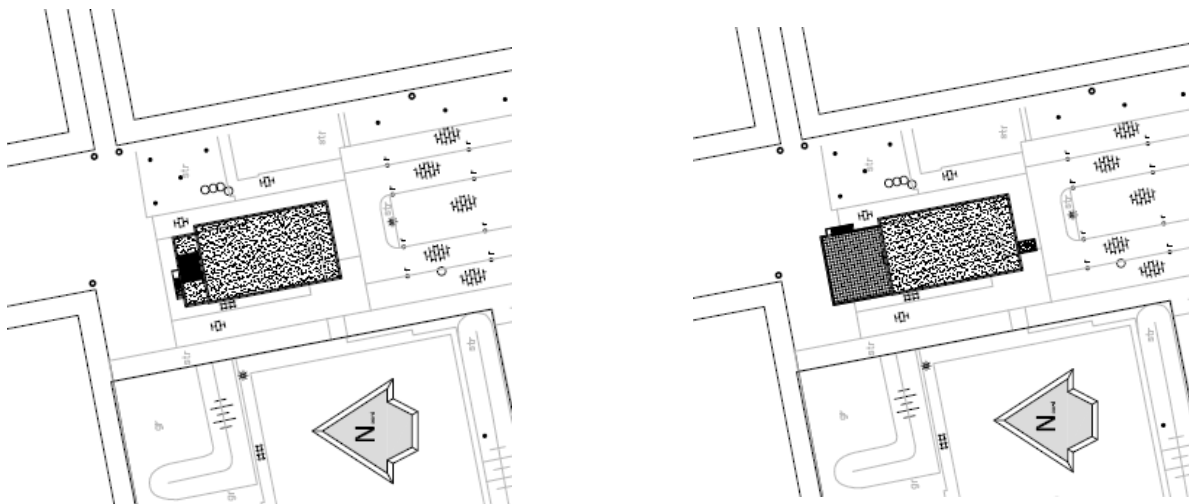


Sportpark Heugem is in de huidige situatie een sportpark met 2 gras wedstrijdvelden, een oefenveld en een oefenstrook. Nu de verenigingen een groot deel van de spelers van voormalig vv de Heeg opnemen, laat de capaciteitsberekening zien dat de velden onvoldoende capaciteit bieden. Om de capaciteit voldoende uit te breiden is gekozen voor herontwikkeling van het sportpark naar 2 kunstgrasvelden, 1 natuurgrasveld en 1 natuurgrastrainingsveld. In bijlage B3 is het voorlopig ontwerp van het nieuwe sportpark opgenomen. Dit ontwerp wordt in samenwerking met Ruimte doorontwikkeld tot een definitief ontwerp.

Aanpassing van het kleed-clubgebouw is noodzakelijk om de teams te kunnen accommoderen

Het bestaande kleedclubgebouw van RKHSV en DBSV Red Socks biedt niet voldoende ruimte om de teams te accommoderen. Er dienen een aantal aanpassingen te worden gedaan.

Het bestaande kleedclubgebouw is in 1988 uitgegeven in erfpacht en kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie M nummer 2053 (zie ook aanpassingen met betrekking tot de erfpacht 1990, 1998 en 1999). Het kleedclubgebouw van RKHSV wordt uitgebreid met een aanbouw van circa 90 vierkante-meter. De indeling van het bestaande gebouw wordt tevens geoptimaliseerd.





Tekening: huidige kleed club gebouw en nieuwe situatie

Het is het meest wenselijk ook het erfpachtrecht uit te breiden met circa 90 vierkante-meter, zodat voor het gehele gebouw (bestaande bouw en nieuwbouw) dezelfde erfpachtvoorwaarden gelden en het erfpachtrecht voor de aanbouw ook op hetzelfde moment (in 2028) afloopt cq verlengd kan worden. De huidige (symbolische) canon wijzigt niet door de uitbreiding. Omdat RKHSV het erfpachtrecht uitsluitend mag gebruiken voor het kleedclubgebouw en er een zogenaamd verkoopregulerend beding in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen, wordt de overdrachtsbelasting berekend over de canon in plaats van de grondwaarde. Omdat de canon niet wordt verhoogd, bedraagt de overdrachtsbelasting € 0,-. Er zal in de notariële akte die passeert voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, verwezen worden naar artikel 9 lid 5 Wet belastingen rechtsverkeer.

Op 28 februari 2008 is het spreidingsbeleid buitensport vastgesteld. Daarin is opgenomen dat wordt ingezet op een deprivatisering van de kleedclubgebouwen. Deze dienen, bij herontwikkeling van de kwaliteitssportparken, of bij afloop van de erfpacht door de gemeente te worden verworven. Het doel hier van is om een zo optimaal mogelijk gebruik van de kleed-clubgebouwen te krijgen door zoveel mogelijk sporters. Dit in verband met de grote investeringen die de gemeente in de sportlocaties doet. Bij de herontwikkeling van sportpark Heugem wordt van deze beleidslijn afgeweken.

De gesprekken over verwerving van het kleedclubgebouw zijn wel ingezet, maar hebben niet tot een gewenst resultaat geleid. De kosten voor het ontwikkelen van het kleedclubgebouw zouden, door de vergoeding die de vereniging wenste te ontvangen, te hoog uit te vallen. Evenals de kosten van exploitatie van het gebouw die langjarig op de sportbegroting drukken. Doordat RKHSV op dit moment laat zien zelf al actief te zoeken naar samenwerkingsverbanden met andere sportclubs en de bereidheid toont om haar accommodatie en sportpark Heugem met andere verenigingen (DBSV Red Socks) te delen, is er voor de gemeente grond om voor wat betreft het beëindigen van het erfpachtrecht op het kleed-clubgebouw, een uitzondering op het sportbeleid te maken. De gemeente kiest er daarom voor om het kleedclubgebouw tot 2028 in erfpacht uit te geven aan RKHSV. In principe valt in 2028 het eigendom van het kleedclubgebouw terug aan de gemeente. RKHSV heeft ambtelijk gevraagd of de erfpacht anno 2017 al kan worden verlegd. Officieel kan een erfpachter op grond van artikel 25 van de algemene erfpachtvoorwaarden 1985 pas 10 jaar voor afloop van het erfpachtrecht verzoeken om verlenging van de erfpacht – in het geval van Heugem dus volgend jaar-, en moet de gemeenteraad daar een besluit over nemen. Tenzij zwaarwichtige belangen zich daartegen verzetten wordt het erfpachtrecht verlengd volgens artikel 25 lid 2.

Voorgesteld wordt dat uw college nu een principe besluit neemt, en daarin verwoordt dat het college



voornemens is om de erfpacht in 2028 te verlengen onder de alsdan geldende voorwaarden uit het grond- en vastgoedbeleid en het alsdan geldende sportbeleid. Dit ondanks dat dit voornemen afwijkt van het nu vigerende beleid. Dit besluit kan worden onderbouwd door dat de gemeente de investering in sportpark Heugem doet met het oog op een lange toekomst voor het sportpark. Ook heeft RKHSV zich een goed huisvader getoond en toont bereidheid tot het delen van de accommodatie. Waardoor er op dit moment vertrouwen is in een voortzetting hiervan.

De uitbreiding wordt in opdracht van de gemeente gerealiseerd met toepassing van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. De keuze voor realisatie van de aanbouw voor RKHSV in opdracht van de gemeente met uitbreiding van het bestaande erfpachtrecht, is na zorgvuldige afweging van juridische en fiscale aspecten tot stand gekomen. Deze keuze heeft tevens het praktische voordeel dat de gemeente maximale sturing heeft op de uitvoering, kwaliteit en bouwduur van de uitbreiding van het kledingclubgebouw en de bouw ook kan afstemmen op de realisatie van aangrenzende velden.

Tijdens de werkzaamheden op sportpark Heugem is een vervangende locatie nodig

Vanwege de impact van de werkzaamheden is het gedurende het sportseizoen 2017-2018 en 2018-2019 niet mogelijk om alle activiteiten van RKHSV en DBSV Red Socks te laten plaatsvinden op sportpark Heugem. Tijdens de werkzaamheden worden de activiteiten van deze verenigingen verplaatst naar sportpark Zuid.

Sportpark Zuid wordt na oplevering van sportpark Heugem herbestemd

Sportpark Zuid wordt na gereedkoming van de aanpassingen sportpark Heugem eind 2019 ontmanteld / gesaneerd. De bedoeling is om uiteindelijk te komen tot herbestemming. Op dit moment zijn hiervoor geen concrete plannen. De komende periode wordt onderzocht worden wat de mogelijke bestemming wordt. De bestemming is mede bepalend voor de dekking van de te maken ontmangelingskosten.

De parkeerdruk rondom het sportpark Heugem wordt opgevangen door aanleg van extra parkeerplaatsen

Vanwege het herplaatsen van activiteiten van sportpark Zuid naar Sportpark Heugem wordt verwacht dat de parkeerdruk bij sportpark Heugem zal toenemen. In overleg met de gebiedsmanager is gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden in de nabije omgeving van het sportpark. Het blijkt mogelijk om binnen het sportpark te voldoen aan de norm van 20 parkeerplaatsen per veld, door de huidige 57 parkeerplaatsen te renoveren en 23 extra plekken te creëren.



Indicatoren

BBV Beleidsindicatoren

indicator	Peiljaar ²	Maastricht	Gemiddelde gemeenten 100.000 – 300.000 inw.	Bron ¹
% inwoners dat niet sport tov totaal aantal inwoners	2014	53,3	49,5	1

1) Bron 'waarstaatjegemeente.nl versie 14-9-2016' waarbij geldt: (1) RIVM zorgatlas.

2) Het meest recente peiljaar is weergegeven.

Maastrichtse beleidsindicatoren

Indicator	Peiljaar ²	Maastricht	Bron ¹
% Maastrichtenaren van 18+jaar dat tenminste 12 keer per jaar deelneemt aan sport (schooltijd telt niet, vakanties wel; RSO-norm)	2010	57	1
	2014	59	
	Ambitie 2020	>65	
	2010	49	
2014	48		
Ambitie 2020	>53		
% Maastrichtenaren van 18+jaar dat op tenminste 5 dagen per week een half uur matig intensieve lichamelijke activiteit verricht (NNGB norm)			

1) Bron: (1) Stadspeiling/elke 4 jaar

2) In de kolom peiljaar worden de meest recente gepubliceerde meetmomenten weergegeven.

Verder is de ambitie vermeld van het jaar waarop de gemeente verwacht of weet (afhankelijk of wijzelf wel/niet opdrachtgever zijn van de meting) dat de eerst volgende meting van betreffende indicator plaatsvindt.

Het in deze nota opgenomen voorstel draagt voornamelijk secundair bij aan de hier boven genoemde te behalen doelstellingen. Het gaat immers om het faciliteren van sporters die al sporten. Door de studentenvoetbalvereniging DBSV Red Socks is de verwachting uitgesproken dat een verbetering van de kwaliteit van de accommodatie zal resulteren in een uitbreiding van hun leden. RKHSV is van mening dat zij, vanwege het ontbreken van faciliteiten, nu onvoldoende meisjes kan werven. Zij verwachten in de toekomst een stijging van het aantal leden door de promotie van meisjesvoetbal.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

In bijlage B3 is het voorlopig ontwerp van het nieuwe sportpark opgenomen. Dit ontwerp wordt in samenwerking met Ruimte doorontwikkeld tot een definitief ontwerp. Voor de herontwikkeling van sportpark Heugem is een principeakkoord afgegeven, de afrondende gesprekken over de impact op de openbare ruimte vinden oktober 2017 plaats. Deze kunnen leiden tot enkele aanpassingen in het Voorlopig Ontwerp.

Voor wat betreft de afbouw van sportpark Zuid wordt gezorgd voor het ontmantelen van de bebouwing en sportinfrastructuur. Hierbij vindt ook asbestsanering plaats en wordt het perceel gecontroleerd op bodemverontreiniging.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Investeringskosten Sportpark Heugem

De benodigde investeringskosten voor de herontwikkeling van sportpark Heugem bedragen:

Investering sportinfrastructuur € 1.730.000,- excl. btw

Investering kleed-clubgebouw € 1.012.000,- incl. btw

Vanwege de openbare aanbesteding is de gedetailleerde kostenraming niet opgenomen.

Dekking sportpark Heugem

De jaarlijkse afschrijvingskosten van deze investering worden gedekt uit de financieringsreserve spreidingsbeleid.

Sanerings- en ontmantelingskosten sportpark Zuid



De sanerings- en ontmantelingskosten in 2019 voor sportpark Zuid worden geraamd op € 277.000,- excl. btw. Dekking van deze kosten hangt af van de herbestemming van de grond.

- Als de vrijkomende gronden toegevoegd worden aan de openbare ruimte, dan kunnen deze kosten niet worden geactiveerd. Ze dienen dan als verlies te worden genomen. Deze kosten worden in 2019 dan meegenomen worden in de reguliere P&C-cyclus.
- Als sprake is van privaatrechtelijk verhuur/ingebruikgeving van de gronden tegen een dekkend tarief, dan kan dit bedrag als boekwaarde worden ingebracht in de onroerendgoedportefeuille.

De uiteindelijke bestemming van deze grond wordt op dit moment onderzocht.

De boekwaarde Sportpark Zuid bedraagt per ultimo 2019 € 669.000,-. Deze kosten worden eenmalig ten laste van het vruchtboomfonds gebracht en de jaarlijkse vrijval kapitaallasten worden teruggestort in het vruchtboomfonds, ter compensatie van de afboeking.

Impact op de sportbegroting

De exploitatiebegroting van het nieuwe sportpark Maasticht Zuid in Heugem sluit met een lager tekort dan de huidige exploitatiebegroting van sportpark Heugem en Sportpark Zuid gezamenlijk. Uit een nadere doorrekening blijkt dat er vanaf 2020 een jaarlijks een minimaal exploitatievoordeel te verwachten is van € 75.000, deze komt ten gunste van de algemene middelen. In 2019 wordt een nieuw MJOP Sportpark Heugem opgesteld. Dit krijgt dan zijn vertaling in een geactualiseerde exploitatiebegroting sportpark Heugem 2020 e.v.j.

BTW compensatie

Voor de investering in de sportinfrastructuur heeft de gemeente recht op btw aftrek. Immers deze wordt na gereedkomen opgenomen in het 'gelegenheid geven tot sportbeoefening' en tegen de gebruikelijke vergoedingen (met btw) ter beschikking gesteld aan de verenigingen. Voor investeringen in het kleed-clubgebouw is dit niet van toepassing. Hiervoor heeft de gemeente geen recht op btw aftrek.

Schuldenpositie vv De Heeg

Conform de afspraken die met de raad zijn gemaakt (zie RIB situatie de Heeg met kenmerk 2017-15005 en vragen ex artikel 48 RVO met kenmerk 2017-15249 en 2017-15761) worden de achterstallige huurpenningen die vv de Heeg ten aanzien van de gemeente heeft, vereffend. Het betreft een achterstallige huur van € 32.000,-. Bij uitzondering wordt deze schuld kwijtgescholden. VV De Heeg is inmiddels opgeheven. De gemeente dient eenmalig dit verlies te nemen. De kosten komen ten laste van de voorziening "dubieuze debiteuren Sport".



9. Aanbestedingen

Deze aanbesteding wordt door Maastricht Sport via een Nationale openbare aanbesteding aanbesteed, conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

10. Participatie tot heden

De herontwikkeling van sportpark Heugem is in overleg met de verenigingen tot stand gekomen. Er heeft regelmatig overleg met de verenigingen plaats gevonden. Dit overleg heeft geresulteerd in een voorlopig ontwerp dat rijp is voor besluitvorming.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanpassingen/uitbreidingen van sportpark Heugem,
2. Akkoord te gaan met het ontmantelen en saneren van sportpark Zuid.
3. Te besluiten dat het college voornemens is om de erfpacht van het in erfpacht gegeven kledingclubgebouw (kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie M nummer 2053) in 2028 te verlengen onder de alsdan geldende voorwaarden uit het grond- en vastgoedbeleid en sportbeleid.
4. In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en dit ter besluitvorming voorleggen aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming in de raad wordt door Maastricht Sport de aanbestedingsprocedure gestart.