

Opiniërende nota aan de gemeenteraad

Onderwerp: Investeringsbijdrage van Limburg Stirum Korpsen (vLS).	
Vergadering raad d.d.: 3 april 2025 (cie. S&B)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 25643

Onderwerp

Investeringsbijdrage van Limburg Stirum Korpsen (vLS).

Aanleiding en achtergrond

Voor de realisatie van de woonwijk Zeuven Heuvels Wezep heeft projectontwikkelaar BBG afspraken gemaakt met de vLS over de isolatie van hun gebouw. Na het faillissement van een van de bv's van BBG is er een vaststellingsovereenkomst met BBG gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de nog uit te voeren werkzaamheden. Het aanbrengen van geluidsisolatie in het muziekverenigingsgebouw was een van de werkzaamheden.

In januari 2021 is de vaststellingsovereenkomst met BBG beëindigd, maar de geluidsisolatie was nog niet uitgevoerd. Er was nog geen overeenstemming over de wijze waarop de geluidsisolatie moest worden aangebracht. Ook een voorgestelde tussenoplossing leidde tot geen akkoord. Dit was een zaak tussen BBG en vLS en had te maken met wie waar verantwoordelijk voor is.

Na de beëindiging van de vaststellingsovereenkomst hebben wij een onafhankelijk rapport laten opstellen om op een deugdelijke wijze het gebouw te isoleren met daarbij een raming van de kosten. Deze raming kwam uit op € 285.000 (prijspeil 2022).

Met enige regelmaat zijn er klachten ontvangen van omwonenden over de vLS. Naast overlast van de muziek gingen de meeste klachten over de overlast van leden bij vertrek en geparkeerde auto's. Dit wordt niet opgelost met het isoleren van het gebouw.

Daarom is de vLS gevraagd een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar mogelijke verplaatsing van het gebouw. Daarbij is duidelijk aangegeven dat de financiële bijdrage getoetst zou worden aan het vastgestelde toetsingskader. Het haalbaarheidsonderzoek is door de vLS op 31 mei 2024 bij ons ingediend. Op 23 augustus 2024 zijn per mail aanvullende vragen gesteld. Begin november 2024 heeft er een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden over de voorlopige conclusie. Begin december 2024 is er aanvullende informatie aangeleverd. Eind januari 2025 heeft de vLS aan college en uw raad een brief gestuurd waarin gevraagd wordt om duidelijkheid.

Als college zijn wij van mening dat er (nog) niet wordt voldaan het "Toetsingskader initiatieven accommodaties sport en cultuur", ook gezien het ledenaantal van de vereniging.

Discussie

Een financiële bijdrage van de gemeente is noodzakelijk voor het behoud van de vLS. Het haalbaarheidsonderzoek maakt duidelijk dat zonder een financiële bijdrage er geen oplossing komt. Een bijdrage moet verdedigbaar zijn, maar wij zijn van mening dat wij niet verantwoordelijk zijn voor de ontstane situatie op de Zeuven Heuvels. Als college herkennen wij ons dan ook niet in de gemaakte opmerkingen in de aanvullende onderbouwing over afspraken die er zouden zijn gemaakt met de ontwikkelaar. Zie ook de bijlage Beantwoording Wob geluid vLS.

De gevraagde investering voor een verplaatsing naar de Erica Terpstrahal is fors en er zijn veel onzekerheden. Hierdoor wordt er volgens ons niet voldaan aan het “Toetsingskader initiatieven accommodaties sport en cultuur”. We vragen u om een richting te geven om uit de impasse te komen.

De vLS geeft in het haalbaarheidsonderzoek aan dat er geen sprake kan zijn van een lening, omdat het initiatief voor woningbouw bij derden lag. Een renteloze lening behoort niet tot de mogelijkheden, want deze kan niet worden terugbetaald. Uit de financiële jaarverslagen blijkt inderdaad dat er weinig middelen beschikbaar zijn.

Kostenraming

De stukken van de vLS laten verschillende bedragen zijn. Maar het komt op volgende neer:

De kosten van de nieuwbouw worden geraamd op € 660.000 ex btw.

De vLS brengt de opbrengst van huidige locatie in. De waarde in huidige staat wordt ingeschat tussen de € 150.000 k.k. en € 165.000 k.k.

Dit betekent dat bij verplaatsing een eenmalige investeringsbijdrage wordt gevraagd van ca. € 500.000 voor een nieuw gebouw.

Bij transformatie naar wonen wordt de opbrengst hiervoor geraamd op € 193.000. Dit zou de gevraagde investeringsbijdrage verlagen. Maar het risico ligt volledig bij de gemeente.

De ruimtelijke procedure en de aanpassingen in de openbare ruimte (parkeren) zijn niet meegenomen in het onderzoek. Deze kosten worden geraamd op € 75.000.

Er is bij het beschikbaar stellen van € 450.000 voor de afrondende werkzaamheden voor het project (Zeuden Heuvels) een bedrag van € 45.000 gereserveerd in de voorziening C.23 Zeuden Heuvels voor de geluidsisolatie van het clubgebouw. Daar is een deel van ingezet voor het haalbaarheidsonderzoek. Er is vanuit het project Zeuden Heuvels geen geld beschikbaar voor de geluidsisolatie of verplaatsing van de vLS.

Wij willen u een drietal opties voorleggen:

Optie 1: Geen investeringsbijdrage beschikbaar stellen voor verplaatsing naar de ET hal.

Optie 2: In afwijking van het toetsingskader een investeringsbijdrage beschikbaar stellen.

Optie 3: Een investeringsbijdrage beschikbaar stellen met als voorwaarde dat de vLS een deel via een renteloze lening terugbetaalt.

Argumenten

1.1 Er wordt niet voldaan aan het “Toetsingskader initiatieven accommodaties sport en cultuur”.

In de intentieovereenkomst is duidelijk aangegeven dat een eventuele aanvraag om financiële ondersteuning, bijvoorbeeld via een garantstelling, lening en/of een investeringsbijdrage, wordt getoetst aan het “Toetsingskader initiatieven accommodaties sport en cultuur”. Dit betekent dat de vereniging zelf een substantiële bijdrage moet doen. Als college zijn wij van mening dat de eigen bijdrage niet substantieel genoeg is en/of te onzeker.

Een extra bijdrage van de vLS of renteloze lening vanwege een onderhoudsarm en een groter gebouw is volgens vLS niet mogelijk.

1.2 Het risico van een tegenvallende opbrengst van de huidige locatie is voor de gemeente.

De vLS wil de locatie met clubgebouw overdragen aan de gemeente in ruil voor een nieuw clubgebouw. Tegenvallende opbrengsten zijn daarmee een risico voor de gemeente. De ligging is, gezien de ligging

direct naast Natura 2000 gebied, niet ideaal. Herontwikkeling is hierdoor lastig en de huidige staat van onderhoud is matig.

1.3 Onderzoek naar medegebruik/dubbelgebruik is onvoldoende duidelijk.

In het onderzoek is vermeld dat de muziekvereniging uitsluitend gebruik maakt van het nieuwe gebouw op doordeweekse avonden. Het gebouw staat voor de rest van de tijd leeg. Hierdoor zou medegebruik tot de mogelijkheden behoren. De mogelijkheid is er wat betreft de vLS, maar er is hier nog geen concrete informatie over.

1.4 Draagvlak nieuwe locatie is nog niet voldoende.

Op 29 januari 2024 heeft, op uitnodiging van de vLS, overleg met de buurt en met Rood Wit plaatsgevonden. In bijlage 1 bij het haalbaarheidsonderzoek is een kort verslag van deze avond opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat er zorgen zijn over overlast met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen. Zowel bij Rood Wit als bij omwonenden. Er wordt al overlast ervaren in de bestaande situatie. Dus er is gevraagd om een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Dit is mogelijk door het trapveldje te verkleinen. Indien deze locatie als serieuze optie wordt gezien, zijn er nog extra voorzieningen nodig die voor rekening van de gemeente komen zoals aanleg parkeerplaatsen.

Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is wel mogelijk. Op zaterdag en zondag zijn er geen activiteiten door de vLS. De korfbalvereniging maakt in de avonden beperkt gebruik van de parkeerplaatsen, maar daar is het op zaterdag juist druk. Beide verenigingen kunnen dus wel optimaal gebruik maken van het aantal parkeerplaatsen.

2.1 Eén van de mogelijkheden is het isoleren van het huidige gebouw.

Dit vraagt ook om een bijdrage van de gemeente, waarbij de overlast met betrekking tot parkeren niet wordt opgelost. Maar de bijdrage is, ook zonder inbreng van het eigen pand, lager dan het realiseren een nieuw pand.

Ter vergelijking:

Geluidsisolatie binnenzijde van het bestaande gebouw is in 2022 geraamd op € 285.000 ex btw. Met een indexatie van 20% op basis van CBS cijfers is dit bedrag nu geraamd op € 342.000.

vLS geeft in de aanvullende onderbouwing aan dat isoleren aan de binnenzijde voor hen niet acceptabel is. Kosten isolatie buitenzijde wordt door vLS geschat op € 400.000,-.

3.1 De vLS vragen om de eigen inbreng te verhogen via een renteloze lening.

Een extra bijdrage van de vLS of renteloze lening vanwege een onderhoudsarm en een groter gebouw is volgens vLS niet mogelijk. Maar met een nieuw gebouw zijn de kosten voor onderhoud lager, mogelijk ook een besparing van de energielasten en huuropbrengsten door medegebruik. Een deel van deze "opbrengsten" kan worden ingezet om een renteloze lening terug te betalen.

3.2 Onderzoeken van alternatieven dan verplaatsing naar de ET hal.

Een mogelijke verkenning naar verplaatsing naar andere locaties zou kunnen worden verkend door de vLS. Hier zou een combinatie gezocht kunnen worden met de (her)huisvesting van Goed Bezig en Nummer 13. Dit zou extra opbrengsten kunnen generen. Mogelijk zijn er goedkopere alternatieven dan verplaatsing naar de ET hal.

Vervolg

Dit is afhankelijk welke optie de voorkeur heeft.

Bijlagen

BW20250311 Haalbaarheidsonderzoek d.d. 30 mei 2024

BW20250311 Aanvullende onderbouwing vLS december 2024

BW20250311 Beantwoording Wob vLS geluid.

Oldebroek, 11 maart 2025.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.