

Schriftelijke vragen raadsfracties ter voorbereiding op de raadsvergadering van 22 november 2016

Agendapunt 4. Voorstel inzake sporthal De Werft: voorstel tot nieuwbouw			
Partij	Betreft	Vraag	Antwoord
VOOR LOON		Wat gebeurt er met de bezettingsgraad van de andere sportaccommodaties bij keuze voor 4 zalen?	De bezettingsgraad van de andere accommodaties zal dalen. Voor de gymlokalen heeft dat geen directe gevolgen voor de gemeente omdat die worden geëxploiteerd door de scholen. Doordat met name de volleybal (vv Condor) en de hockey (MHC Des) hier niet meer in de huidige omvang zullen spelen betekent dit een verdere daling van de bezettingsgraad aldaar. Zie ook het antwoord op uw volgende vraag en het antwoord op de vraag 2 van GB.
VOOR LOON		Hoe groot zijn, naast de meerkosten voor 4 zalen, de financiële risico's van eventueel bezettingsverlies van de andere sportaccommodaties?	Voor de minimale meerkosten voor 4 zalen (i.p.v. 3) is voor de berekening uitgegaan van een kleiner zaaldeel met afmeting 12 m * 24 m (i.p.v. 16 m * 24 m. zoals de overige zaaldelen). Ook is er van uitgegaan dat het 4 ^e zaaldeel meelift op de was- en kleedruimtes van de overige zaaldelen, m.a.w. er worden geen extra was- en kleedruimtes gebouwd. De kosten en baten zijn als volgt berekend: Kosten <ul style="list-style-type: none"> - Eigendomslasten: berekend op € 427.384,- dat is theoretisch net binnen het bijgestelde budgetkader van € 430.000,-, maar wel een overschrijding van circa € 35.000,- ten opzichte van de variant met 3 zaaldelen. Er zijn (beperkte) kansen op kostendaling. Maar er is ook een exploitatierisico. Zie memo "kansen voor kostenverlaging". Gebruikerslasten versus (huur)inkomsten: <ul style="list-style-type: none"> - Het saldo van lasten en inkomsten is bij een energiezuinig gebouw berekend op circa € 5.000,- negatief op jaarbasis. Financieel risico de Wetering: De indicatieve inkomstendaling bij de Wetering (omdat de verenigingen Condor en MHC Des mogelijk weer terugkeren naar de Werft en daar hun huur afdragen) is vooralsnog geraamd op circa € 10.000,- per jaar. Totaal zijn de geraamde jaarlijkse meerkosten voor het 4 ^e zaaldeel in afgeronde bedragen geschat op: <ul style="list-style-type: none"> - Circa € 35.000 kapitaallast en onderhoud - Circa € 5.000 exploitatiekosten de Werft - Circa € 10.000 inkomstenderving de Wetering
VOOR LOON		Is het mogelijk om bezettingsverlies terug te brengen door de sportaccommodatie van de Wetering te moderniseren naar 2 zalen waarbij de ruimte toch gebruikt kan worden voor grotere evenementen en grotere sportwedstrijden?	Het onderzoeken van de mogelijkheden en onmogelijkheden van aanpassingen de Wetering maakte geen onderdeel uit van de onderzoeksopdracht. Evengoed is een globale analyse gemaakt van de toekomstige exploitatiemogelijkheden en de daarbij behorende gebouwaanpassingen. De bevindingen daarvan zijn: Het verkleinen van het sportgedeelte is de beste manier om de exploitatie te verhogen. Er zijn relatief grote investeringen (eerste aanname ca € 500.000,-) mee gemoeid en sporten als hockey en zaalvoetbal zijn dan niet meer mogelijk. Dit

			scenario dient voor een betere inschatting nader te worden onderzocht, mede in overleg met de Wetering Plangroep.
VOOR LOON		Hoe groot zijn de bijdragen van KGV en EJK bij scenario 4?	De bijdragen van KGV en EJK voor scenario 4 zijn gelijk aan scenario 2. Uitgangspunt voor de bijdragen van KGV en EJK is "gelijke monniken, gelijke kappen". EJK kiest er voor om "kostendekkende huur" te betalen en zij verkrijgen daardoor het exclusieve gebruiksrecht. Deze optie is voor KGV niet aantrekkelijk. Zij kiezen ervoor om de turnaanbouw per gebruikt uur te huren. Dit is overeenkomstig de overige sportverenigingen, met die kanttekening dat KGV zich moet verplichten tot een minimum aantal af te nemen gebruiksuren per jaar.
VOOR LOON		Parkeerplaatsen: zit er groot verschil in het aantal parkeerplaatsen tussen het scenario met 3 en met 4 zalen? Kunt u aangeven wat het minimaal aantal parkeerplaatsen is?	Parkeerplaatsen worden bepaald op basis van de parkeernorm. Deze bedraagt 1,6 parkeerplaats per 100 m2 bvo. Voor een eventuele 4 ^e zaaldeel met een netto afmeting van 12 * 24 meter zonder extra kleedruimte betekent dat 5 of 6 parkeerplaatsen extra.
VOOR LOON		De handbalvereniging, de Verenmeppers en SVK willen wel gemak, maar niet meedenken in verschuiven en financiële zekerheid bieden in de vorm van garantie. Is het mogelijk om hiervoor gedifferentieerde tarieven te vragen?	Het college staat een eenduidige benadering van huurtarieven voor voor alle gebruikers in alle gemeentelijke accommodaties. Dit wenst zij te bereiken door de huren te harmoniseren. Uw raad wordt daar binnenkort over geïnformeerd. Differentiatie van huurtarieven, op de wijze die hier wordt voorgesteld, is hierbij in principe geen uitgangspunt. Mogelijk wordt binnen de huurharmonisatie wel een differentiatie gemaakt voor huurtarieven voor verenigingen van buiten de eigen gemeente. Het niet bieden van enige vorm van garantie door gebruikers aan de gemeente plaatst de gemeente in een ongewisse situatie. Gebruikers willen wel dat de gemeente extra investeert in een 4 ^e zaaldeel, maar gebruikers wensen zich – naar het zich laat aanzien - vooraf niet te committeren aan het gebruik van dit 4 ^e zaaldeel.
VOOR LOON		Hoe kunnen wij gedifferentieerde tarieven vragen rekening houdende met tijdstip, locatie, zekerheid en dergelijken?	Zie vorige vraag en antwoord
GB		We willen graag meer informatie over het aantal m2: -Hoeveel m2 hebben we nu in de Werft? - Hoe zijn deze m2 verdeeld over de zalen? Met andere woorden: wat is de omvang in m2 per zaaldeel? - Hoe is dit in de Wetering? (m2 totaal en per zaaldeel) - Hoe verhoudt de nu geschetste scenario's zich tot deze huidige situatie? Met andere woorden: hoeveel m2 betreffen deze scenario's per zaaldeel?	De netto afmeting van de sportoppervlakte in de Werft is thans circa 1.980 m2 De netto afmeting van de huidige hal is 31,5 * 41,5 = 1.308 m2 De netto afmeting van de huidige zaal is 24 * 28 = 672 m2 ----- 1.980 m2 Hoe zit dit in de Wetering? De netto afmeting van de sportoppervlakte in de Wetering is circa 1.200 m2 (2 zalen van elk circa 600 m2). De voorkeursvariant bestaat (conform PvE) uit navolgende netto sportoppervlakte Sporthal (opdeelbaar in 2 grotere zalen à ca 600 m2)

			<p>of in 3 kleinere zaaldelen à ca 400 m2):</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Dojo</td> <td style="text-align: right;">1.176 m2</td> </tr> <tr> <td>Turnaanbouw</td> <td style="text-align: right;">170 m2</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Totaal</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">219 m2</td> </tr> </table> <p>Dat is circa 80 % van de huidige netto sportoppervlakte.</p>	Dojo	1.176 m2	Turnaanbouw	170 m2	Totaal	219 m2
Dojo	1.176 m2								
Turnaanbouw	170 m2								
Totaal	219 m2								
GB		Hoe verhoudt de bezettingsgraad van De Werft zich tot de tijdsloten per dag? Is de bezettingsgraad gebaseerd op de gehele dag of uitgesplitst?	<p>De bezettingsgraad is gebaseerd op de periode van een volledig jaar, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de beschikbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 weken per jaar - Maandag t/m vrijdag: 8 uur per dag - Maandag t/m vrijdag: 4,5 uur per avond (van 18.00 tot 22.30) - Weekend: 16 uur <p>De bezettingsgraad is als volgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overdag: 48 % - Avond: 72 % (actueel rooster, excl. extra uren HV Desk i.v.m. kleinere zaalafmeting, inclusief sluiting Westkant en KlimOp). - Weekend: 61% <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> - Totaal: 62 %. <p>NB Dit zijn gemiddelde bezettingsgraden over het hele jaar; de (winter)piekbezetting in de avond is groter dan 72 % en kan zorgen voor frictie.</p>						
GB		Hoe ziet de bezettingsgraad van de sporthal De Wetering eruit doordeeweeks?	<p>De bezettingsgraad van de Wetering is als volgt (bron Hydra 16 nov 2016).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overdag: 29 % - Avond: 58 % (grotendeels door MHC Des, Condor en Tilburgse Zaalvoetbal) - Weekend: 16% <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> - Totaal: 34 %. 						
GB		Kunnen alle Kaatsheuvelse sportverenigingen in De Werft terecht wanneer het totaal aan sportoppervlakte inboet?	<p>Alle verenigingen kunnen terecht. Niet alle teams van de verenigingen kunnen op elk willekeurig moment terecht. In de avonduren, met name op maandag tot en met donderdag kan niet volledig aan de vraag van alle verenigingen worden voldaan. Dit betreft met name de winterpiek, wanneer handbal en hockey binnen spelen. Dit is voor handbal een termijn van circa 26 weken. Voor hockey geldt een wintertermijn van circa 10 weken (bron Hydra: rooster de Wetering).</p>						
GB		Kunnen alle Kaatsheuvelse sportverenigingen in De Werft terecht wanneer de sporthal optie 4 gaat worden (dus 4 delen plus haak)? Hoeven ze dan ook niet perse de flexibiliteit te hebben zoals in	<p>Het rooster voor optie 4 (4 zaaldelen + turnaanbouw) is niet volledig uitgewerkt tot een rooster. Een extra zaaldeel geeft aanzienlijk meer vrijheid in het rooster. Het betreft een toename van 33 %. Naar verwachting kunnen dan alle verenigingen terecht op voor hen gunstige tijden. Wat passen en meten blijft altijd een voorwaarde voor een efficiënt rooster.</p>						

		verschillende stukken van ze verlangd wordt, maar kunnen ze dan in ieder geval op de voor hen gunstige tijden terecht met wat passen en meten?	Een kanttekening hierbij betreft de winterpiek van MHC Des (hockey). Deze vereniging neemt veel uren af in de Wetering. Het is niet waarschijnlijk dat deze extra vraag volledig opgevangen kan worden in de Werft.
GB		Is in de berekening van de bezettingsgraad van De Werft rekening gehouden met verenigingen die zich doordeweeks vanwege krapte in De Werft elder moeten huisvesten? En is deze berekening meegenomen in de nieuwe sporthal?	Bij de berekening van 3 zaaldelen neemt de ruimte ten opzichte van nu af. Dat betekent dat verenigingen – wanneer zij nu “buiten de Werft” spelen – dat in de toekomst ook moeten blijven doen. Bij 3 zaaldelen wordt ten opzichte van de huidige situatie van meer verenigingen verwacht dat zij met een aantal teams “buiten de Werft” spelen. Dat is meegenomen in de berekening. Een en ander is inherent aan het ingezette accommodatiebeleid (kostendaling en verhoging van bezettingsgraad). Overigens is er ook sprake van verenigingen die in de nieuwe situatie juist wel een vaste plek krijgen binnen de Werft zoals KGV en EJK.
VVD	algemeen	Kunt u uitleggen hoe u de aanbesteding gaat inzetten? Wordt dit bijvoorbeeld meervoudig onderhands aanbesteed of op welke andere manier gaat u dit inzetten? Kunt u ons een kopie sturen van het huidige aanbestedingsbeleid? Kunt u toelichten of en hoe daarin is geregeld dat onze eigen lokale ondernemers bij voorkeur zoveel mogelijk betrokken worden in het aanbestedingsproces (voor zover dit is toegestaan uiteraard)?	De aanbestedingsprocedure is vastgesteld in overleg met de inkoopadviseur van de gemeente. Voor de procedure is bovendien juridisch advies ingewonnen bij AKD advocaten. De geëigende procedure voor een project met deze omvang is de “niet openbare nationale procedure”. Deze procedurevorm houdt in dat de gemeente vooraf beargumenteerd een selectie maakt van aannemers die zij gaat uitnodigen. In dit project heeft de selectie van aannemers al plaatsgevonden. Nadat de raad akkoord geeft ontvangen deze aannemers meer inhoudelijke informatie, zodat zij een aanbieding kunnen doen. De gemeentelijke beleidslijn is het volgen van de “Gids Proportionaliteit”. Een belangrijk afwegingskader is of het gevraagde in de aanbesteding in verhouding staat tot de totale omvang van in dit geval het totaal aan activiteiten dat de aannemer moet uitvoeren. Meer informatie over de gids kunt u vinden via de volgende link: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2013/02/20/gids-proportionaliteit De aanbestedingsprocedure voor de Werft is hiermee in overeenstemming. De Gids Proportionaliteit streeft objectieve selectiecriteria na. Het bij voorkeur betrekken van lokale ondernemers past hier niet in. Zoals gezegd zijn al aannemers geselecteerd die bewezen hebben het werk aan te kunnen. Een lokale aannemer hebben wij niet in staat geacht de totale omvang van het werk aan te kunnen. Wel kan er in het vervolg van de procedure bij de geselecteerde aannemer op worden aangedrongen om lokale aannemers een kans te geven om in te schrijven op onderdelen van het werk.
VVD	Bijlage hoofdlijnen PvE PentaRho – Planning nieuwbouw	Hierin staat vermeld dat u een Design & Build uitwerking gaat volgen. Is dit in het kader van een PPS traject? Zo ja, is dit Design & Build traject de enige realistische en haalbare optie van alle PPS trajecten die eventueel voor een dergelijk project ingezet kunnen worden?	De Design&Build uitwerking is de meest geëigende methodiek voor een dergelijk project. Met deze methodiek wordt sporttechnische ontwerp kennis van de aannemer ingezet om hiermee een concurrerend prijsniveau te realiseren. Ook wordt tijd bespaard door het ontwerptraject onderdeel te maken van de aanbesteding. Met deze methodiek is start bouw per medio 2017 haalbaar. De methodiek is afgestemd met de inkoopadviseur en de juridische adviseur van de gemeente.
VVD	Memo	In dit memo staan een aantal mogelijke	De projectgroep verkeert in de veronderstelling dat alle gebruikers zijn benaderd om hun

	afstemming PvE met de (toekomstige) gebruikers en preadvies pag 3	(toekomstige) gebruikers genoemd; mag de Raad aannemen dat in dit stadium van het proces alle mogelijke toekomstige gebruikers / verenigingen etcetera zijn gevraagd om hun input te leveren m.b.t. wensen en eisen, zodat we naderhand niemand zijn vergeten in de consultatieronde?	hun inbreng te leveren. Niet alleen de sportverenigingen, maar ook verenigingen als KBO en het onderwijsveld. Doordat de eerste uitnodigingen voor een bijeenkomst in de vakantieperiode zijn verzonden en adresbestanden in een latere fase verder zijn geperfectioneerd zijn mogelijk een aantal verenigingen op een later moment geïnformeerd. De gemeenteraad mag er van uitgaan dat alle redelijke wensen – met uitzondering van de bekende roosterproblematiek – in het Programma van Eisen zijn of worden verwoord. Tijdens de ontwikkelfase (van Programma via Ontwerp naar Uitvoering) is er ook nog ruimte gereserveerd voor meer gedetailleerde inbreng van belanghebbenden.
VVD	Preadvies en Begroting 2017-2020	Welk bedrag is er na de vorige week vastgestelde meerjarenbegroting gereserveerd voor De Wetering, uitgaande van het advies scenario No. 2 voor de nieuwe Werft van het College?	In de meerjarenbegroting is voor de Wetering € 210.000,-- gereserveerd ter dekking van de bestaande eigenaarslasten. Er is nog geen ruimte voor nieuwe investeringen in het accommodatiebeleid opgenomen. Wel is een post van € 64.000,--, de zogenaamde indexeringsgelden, gereserveerd ter vrije besteding binnen het accommodatiebeleid. Ter indicatie: een dergelijke jaarlast kan dienen ter dekking van een investering van ongeveer €1.000.000,--.
VVD	Memo afstemming PvE met de (toekomstige) gebruikers	Kunnen de gebruikers eventueel verplicht worden om zaalhuur af te nemen bij de nieuwe Werft? Of hebben zij te allen tijde de vrijheid om elders ruimte te huren indien goedkoper of hun inziens meer geschikt na oplevering van de nieuwe Werft? Is in de consultatieronde eveneens gevraagd of de beoogde gebruikers van De Werft op dit moment nog langjarige zaalhuur verplichtingen hebben elders? Of de intentie hebben deze binnenkort af te gaan sluiten? Zo ja, welke verenigingen zijn dat dan? Op welke manier gaat u ervoor zorgen dat de langjarige afname van zaalhuur in de nieuwe Werft gewaarborgd is zodat we – onafhankelijk van het uiteindelijk gekozen scenario – nooit complete leegstand zullen hebben?	Of een dergelijke verplichting voor alle verenigingen moet worden gevraagd is arbitrair. Voor met name de handbal- en hockeyvereniging is de bouw van een eigen overkapping in de directe nabijheid van de buitenvelden door de verenigingen nog steeds niet uitgesloten. Indien een dergelijke overkapping op eigen initiatief van verenigingen wordt gebouwd, neemt de maatschappelijke behoefte aan een 4 ^e zaaldeel verder af. Het niet bieden van enige vorm van garantie door gebruikers aan de gemeente plaatst de gemeente in een ongewisse situatie. Gebruikers willen wel dat de gemeente extra investeert in een 4 ^e zaaldeel, maar gebruikers wensen zich – naar het zich laat aanzien - vooraf niet te committeren aan het gebruik van dit 4 ^e zaaldeel.
VVD	Preadvies pag 2	Wat zijn de meerkosten per jaar indien voor varianten wordt gekozen met 50% bezettingsgraad ipv 62%? In ieder geval de beste / meest realistische inschatting opgeven aub.	Zie vraag 2 van VOOR LOON
VVD	Scenario ontwikkeling Nieuwbouw De	Kunt u aangeven wat de meerkosten per jaar zijn voor de eigenaarslasten indien de beoogde budgetneutrale	Er zijn geen meerkosten voor de eigenaarslasten. De eigenaarslasten zijn berekend op basis van kapitaallasten behorende bij de investeringsraming, aangevuld met geraamde onderhoudslasten op basis van normbedragen.

	Werft Penta Rho; pag 9	exploitatie op basis van eigen kracht van de verenigingen mislukt, berekend bij een bezettingsgraad van 62% en bij 50%. In ieder geval de beste / meest realistische inschattingen opgeven aub voor beide bezettingsgraden.	De gebruikerslasten betreffen de kosten voor personeel, energie, schoonmaak en klein dagelijks onderhoud. Bij een budgetneutrale exploitatie worden deze kosten gedekt door huuropbrengsten. Een dergelijke budgetneutrale exploitatie is mede afhankelijk van de uitbesteding van de exploitatie aan een professionele partij. Uitgangspunt is professioneel wat moet, vrijwillig wat kan. Een realistische schatting van kosten en opbrengsten voor een 4-e zaaldeel (ofwel bezetting 50 % of 62 %) is berekend bij de behandeling van de vorige vraag.
VVD	Memo kansen voor kostenverlaging	Inzetten van indexeringsgelden: welke indexeringsgelden bedoelt u hiermee? Als inkomsten of uitgave?	De indexeringsgelden betreffen een opgenomen bedrag van € 64.000,-- in de begroting van het accommodatiebeleid. Dit bedrag heeft nog geen doelbestemming en is feitelijk niet nodig omdat de raad op 10 november 2016 heeft besloten om in de begroting van 2017 en verder een bedrag van € 430.000 (in plaats van € 300.000) ter beschikking te stellen voor de dekking van de jaarlasten van De Werft.
VVD	Memo kansen voor kostenverlagingen	Alternatieve financieringsoplossingen: gaat u een alternatieve oplossing ontleend aan SMV nu wel of niet uitdrukkelijk meenemen in dit proces?	Alternatieve financieringsoplossingen zijn vooralsnog geen onderdeel van het proces "Nieuwbouw de Werft" aangezien dit model niet past binnen de beoogde planning. Aan de raad is de overweging meegegeven om de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille te herfinancieren en over te dragen aan een nader op te richten stichting. Uit ervaringen bij andere gemeenten blijkt dat dit substantieel financieel voordeel kan opleveren. De recente ervaringen in de Gemeente Loon op Zand (faillissement SMC) zijn niet positief. Daarom moet een dergelijke vraag in een breder perspectief worden geplaatst en wordt deze niet meegenomen in dit proces.
VVD	Brief HV DESK	HV DESK stelt onder meer dat er geen rekening is gehouden met de wensen en zaalhuur van huidige gebruikers van de Westkant en de KlimOp die ook naar de nieuwe Werft zouden moeten verhuizen. Is dat juist? Waarom wel of niet?	Bij het bepalen van de bezettingsgraad is het te zijner tijd slopen van de Westkant en de KlimOp als uitgangspunt meegenomen. Mogelijk is deze vraag voortgekomen vanuit het feit dat er nog geen definitief rooster is en dat verenigingen uit de Westkant en KlimOp – evenals de verenigingen die thans sporten in de Werft – nog in onzekerheid verkeren over hun toekomstige sportlocatie.
VVD	Preadvies pag 5	Wat verstaat u precies onder een 'eventueel door te voeren huurharmonisatie voor alle gemeentelijk vastgoed? Houdt dit naar alle waarschijnlijkheid in dat de huren voor alle overblijvende accommodaties in de hele Gemeente omhoog gaan?	Met huurharmonisatie wil het college bereiken dat de huurtarieven voor gebruikers, de huurprijzen voor beheerders / exploitanten en de financiële gevolgen voor de gemeente volgens één systematiek worden berekend voor al het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Binnen deze berekeningsystematiek is er ruimte voor politieke afwegingen om de uitkomsten over de hele breedte te beïnvloeden. Daarover wenst het college graag met de raad op een nader te bepalen moment in gesprek te gaan. Op voorhand is daarmee niet gezegd dat huurprijzen wel of niet zullen stijgen. Dat is een proces dat college en raad nog met elkaar moeten doorlopen, waarbij uiteraard rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor gebruikers, beheerders / exploitanten en de gemeente.
VVD	Preadvies pag 6	Onder welke voorwaarden gaat u de marktconsultatie voor de exploitatie uitvoeren? Is dit alleen voor de exploitatie van het gebouw of ook voor	De marktconsultatie voor de exploitatie is bedoeld voor de exploitatie van zowel de Werft als de Wetering. Daarbij is er nog geen definitief standpunt of er uiteindelijk sprake zal zijn van 1 marktpartij voor beide exploitaties of dat deze worden verdeeld over 2 partijen.

		andere zaken?	
VVD	Preadvies pag 5+6	Waartoe wordt het verschil ingezet tussen € 393.000 (adviesscenario College) en € 430.000? Zit het verschil in de eigenaarslasten, een post onvoorzien voor de exploitatie als de eigen kracht van de verenigingen mislukt, of wat kan hier allemaal aan toegerekend worden?	Er wordt niet meer ingezet dan strikt noodzakelijk. Bij de voorkeursvariant zijn de kosten berekend op € 393.000,-. Met het budget van € 430.000,- is ruimte gereserveerd voor eventuele tegenvallers (post onvoorzien). Indien deze ruimte niet nodig blijkt te zijn komt het resterende bedrag beschikbaar ter vrije besteding binnen accommodatiebeleid.
VVD	Preadvies pag 6; besluitpunt 8	Waarom zouden de exploitatielasten van de Werft nog kunnen stijgen als gevolg van de marktconsultatie i.c.m. een eventuele huurharmonisatie?	De uitkomsten van de marktconsultatie (lees aanbesteding) van de toekomstige exploitatie is een onzekere factor. Prijsstijgingen zijn niet uitgesloten.
VVD	Memo lening aan de KGV	Tweede streepje status laatste overleg met KGV: aangezien is vastgesteld dat de KGV onvoldoende reserves heeft opgebouwd voor vervangingsinvesteringen van de specifieke turninventaris en de constatering verderop dat de KGV een beperkt vermogen en kaspositie heeft, is het dan nog realistisch om te veronderstellen dat de KGV in staat zal zijn om de lening terug te betalen aan de Gemeente? Is het daarnaast toegestaan voor de Gemeente om als 'bank' op te treden voor een vereniging zoals de KGV? Zo ja, op basis waarvan dan?	Er is verder doorgesproken over een leningsvorm voor de KGV. Uiteindelijk is gekozen om de turnaanbouw per gebruikt uur te huren. Dit is overeenkomstig de overige sportverenigingen, met die kanttekening dat KGV zich moet verplichten tot een minimum aantal af te nemen gebruiksuren per jaar. Met deze oplossing is een lening niet meer nodig.
Pro3	Afwikkeling faillissement SMC en risico's voor de gemeente	Hoeveel tijd kost het om de verbinding tussen de Werft en de Wetering formeel door te knippen met als beweegreden dat het financiële risico ook daar gelegd wordt waar het feitelijk hoort?	In mei 2016 informeerde het college de raad over het voornemen om een Besloten Vennootschap (B.V.) op te richten voor de exploitatie van De Werft en De Wetering. In de raadvoorhangbrief die de raad op 19 mei 2016 ontving stonden de volgende alinea's: "Uit het oogpunt van voornamelijk organisatorische, fiscale en financiële aspecten is de keuze voor een besloten vennootschap interessanter voor de gemeente. De gemeentelijke organisatie en boekhouding zijn simpelweg niet ingericht voor beheer van gebouwen. Dit brengt allerlei praktische omstandigheden met zich mee. Daarnaast biedt een besloten vennootschap de gemeente in principe de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van de fiscale en financiële ruimte om de kosten van tijdelijk beheer zo beperkt mogelijk te houden. Inhuur rechtstreeks door de gemeente biedt die mogelijkheid niet. Van tijdelijk naar permanent beheer

			<p>De fase van tijdelijk beheer loopt vooralsnog van 1 juni tot en met 31 december 2016. In deze periode onderzoeken we ook de mogelijkheden en kansen voor een definitieve exploitatie van De Werft en De Wetering. In het preadvies bent u geïnformeerd over de verschillende trajecten die we doorlopen om meer informatie te krijgen: marktconsultatie, maatschappelijke raadpleging en Plangroep Wetering.</p> <p>Op basis van de uitkomsten van deze trajecten wordt de definitieve exploitatie ingericht. Daarbij bekijken we ook de mogelijkheden en wenselijkheid om de besloten vennootschap (tegen betaling) over te dragen aan een nieuwe partij voor de exploitatie van De Werft en/of De Wetering.</p> <p>Vanuit de raad is geopperd om een knip te maken tussen de exploitatie van De Werft en van De Wetering. De oprichting van en deelneming in de besloten vennootschap voor het tijdelijk beheer staat een onderzoek naar de geopperde knip niet in de weg.“</p> <p>Het onderzoek naar de definitieve exploitatiemogelijkheden van De Werft en De Wetering is nog niet afgerond. Het college opteerde voor een marktconsultatie in 2016. Echter, in de raadsvergadering van juli 2016 koos de raad ervoor de Wetering Plangroep (WPG) nadrukkelijk een rol te verschaffen bij de inhoudelijke vraagstelling van de marktconsultatie voor De Wetering.</p> <p>De WPG heeft vervolgens aangegeven deze input pas te kunnen leveren als zij alle dromen van inwoners en gebruikers hebben verzameld en geanalyseerd. De planning van de WPG laat zien dat deze informatie niet eerder dan eind 2016 of begin 2017 beschikbaar komt. Pas dan kan een vervolg worden gegeven aan de marktconsultatie voor De Werft en De Wetering, waarna pas een completer oordeel kan worden gevormd over de mogelijkheden en onmogelijkheden om de exploitatie van De Werft en De Wetering te knippen.</p>
Pro3	Afwikkeling faillissement SMC en risico's voor de gemeente	In de kaderopdracht aan de Wetering plangroep (WPG) wordt meegegeven dat het SMC (2.0?) doelmatig en efficiënt te werk moet gaan om elk jaar een sluitende exploitatiebegroting te krijgen. Wij gaan ervan uit dat dit ook voor de Werft van toepassing zal zijn.	Dit is ook de doelstelling voor De Werft
Pro3	Afwikkeling faillissement SMC en risico's voor de gemeente	Is de veronderstelling juist dat dezelfde uitgangspunten die voor de Wetering zijn meegegeven aan de WPG ook voor de Werft van toepassing zijn?	Dat is een terechte constatering, met dien verstande dat het verschillende activiteiten betreft. De Werft betreft sportactiviteiten terwijl de WPG voornamelijk over sociaal culturele activiteiten gaat.
Pro3	Afwikkeling faillissement SMC en risico's voor de gemeente	Kan het College de veronderstelling bevestigen dat een marktgerichte en innovatieve bedrijfsvoering waarbij gestreefd wordt naar kostenbeheersing en optimaliseren van het financieel	Het onderzoek naar de definitieve exploitatiemogelijkheden van De Werft en De Wetering is nog niet afgerond. Het college opteerde voor een marktconsultatie in 2016. Echter, in de raadsvergadering van juli 2016 koos de raad ervoor de Wetering Plangroep (WPG) nadrukkelijk een rol te verschaffen bij de inhoudelijke vraagstelling van de marktconsultatie voor De Wetering.

		rendement als opdracht gegeven kan worden door een gebruikersgroep aan een externe professionele exploitant? (zie ook vraag 2 in navolgende rijtje vragen).	De WPG heeft vervolgens aangegeven deze input pas te kunnen leveren als zij alle dromen van inwoners en gebruikers hebben verzameld en geanalyseerd. De planning van de WPG laat zien dat deze informatie niet eerder dan eind 2016 of begin 2017 beschikbaar komt. Pas dan kan een vervolg worden gegeven aan de marktconsultatie voor De Werft en De Wetering, waarna pas een completer oordeel kan worden gevormd over de mogelijkheden en onmogelijkheden om de exploitatie van De Werft en De Wetering te knippen. Daartoe behoort ook een antwoord op de vraag of een gebruikersgroep een professionele exploitant opdracht kan geven.
Pro3	Financiële haalbaarheid en de exploitatie van de nieuwe sporthal De Werft	In § 3.3.2 van het rapport "Scenario-ontwikkeling Nieuwbouw Sporthal de Werft" (blz. 9) wordt het voornemen gemeld dat de gebruikerexploitatie van de Werft (personele lasten, energie, schoonmaken e.d.) tot een minimum wordt beperkt. Het inzetten van "eigen kracht" van de sportverenigingen is direct van belang. Kunnen we hieruit concluderen dat het gehele complex na enige tijd onder verantwoordelijkheid van gebruikers (gebruikersbeheer als einddoel)?	Dat is geen correcte veronderstelling. Het principe bij De Werft is een professionele exploitant die optimaal gebruik maakt van de mogelijkheden en voordelen van de inzet van gebruikers bij de uitvoering van zijn werkzaamheden. Uitgangspunt is: professioneel wat moet, vrijwillig wat kan.
Pro3	Financiële haalbaarheid en de exploitatie van de nieuwe sporthal De Werft	Invulling van het Vrijwilligersmodel: Kunt u onze veronderstelling bevestigen dat de verhouding professionele exploitatie vs. gebruikersbeheer (1) verschil uitmaakt als de verhouding andersom is (2). In het eerste geval is het doel van de professionele exploitant winstmaximalisatie wat ten koste kan gaan van de gebruikers. In het 2de geval zullen verenigingen eveneens streven naar winstmaximalisatie ten voordele van de verenigingen zelf met professionele ondersteuning indien nodig, (betrek hierbij ook de horeca-inkomsten voor de verenigingen).	Het onderzoek naar de definitieve exploitatiemogelijkheden van De Werft en De Wetering is nog niet afgerond. Het college opteerde voor een marktconsultatie in 2016. Echter, in de raadsvergadering van juli 2016 koos de raad ervoor de Wetering Plangroep (WPG) nadrukkelijk een rol te verschaffen bij de inhoudelijke vraagstelling van de marktconsultatie voor De Wetering. De WPG heeft vervolgens aangegeven deze input pas te kunnen leveren als zij alle dromen van inwoners en gebruikers hebben verzameld en geanalyseerd. De planning van de WPG laat zien dat deze informatie niet eerder dan eind 2016 of begin 2017 beschikbaar komt. Pas dan kan een vervolg worden gegeven aan de marktconsultatie voor De Werft en De Wetering, waarna pas een completer oordeel kan worden gevormd over de mogelijkheden en onmogelijkheden om de exploitatie van De Werft en De Wetering te knippen. Daartoe behoort ook een antwoord op de vraag of er sprake kan zijn van winstmaximalisatie en hoe deze winstmaximalisatie door verschillende partijen kan worden bereikt en ingezet.
Pro3	Financiële haalbaarheid en de exploitatie van de nieuwe sporthal De Werft	Als gekozen wordt voor de 2de optie bij de vraag hierboven, kunnen wij er dan vanuit gaan dat deze transitie enige tijd zal duren (1 tot 2 jaar) waarbij de gemeente hierin voor dekking van de	Het college kan hierover, gezien de status van de marktconsultatie, nog geen uitspraken doen. In het geval het college voornemens zal zijn al dan niet tijdelijk extra dekking te verschaffen voor de genoemde transitie, dan ontvangt de raad hiertoe een verzoek om financiële dekking.

		extra kosten zal kunnen voorzien.	
Pro3	Financiële haalbaarheid en de exploitatie van de nieuwe sporthal De Werft	Evenementen die in de nieuwe sportaccommodatie kunnen plaats vinden zijn buiten de inkomsten gehouden. Ze zijn wel genoemd maar niet expliciet meegenomen, (Hoofdlijnen programma van eisen, blz. 7). Deze inkomsten kunnen een belangrijke bijdrage zijn om het geheel betaalbaar te maken.	In de praktijk blijken evenementen niet alleen opbrengsten te genereren. Er zijn vaak ook hoge kosten aan verbonden. Het financiële resultaat van evenementen is daarmee niet vanzelfsprekend van een grote positieve omvang. Het college onderschrijft het in het rapport gehanteerde uitgangspunt. Het is niet realistisch om een keuze voor extra m2 sport af te laten hangen van opbrengsten van evenementen. Daar komt bij dat evenementen om fiscale redenen beperkt zijn tot maximaal 15 dagen. Binnen het programma van eisen is wel gekeken naar aanvullende bouwkundige voorzieningen die het mogelijk maken om eenvoudiger een evenement te kunnen organiseren.
Pro3	Financiële haalbaarheid en de exploitatie van de nieuwe sporthal De Werft	Betekent het feit dat evenementen niet genoemd zijn dat dit een impliciete keuze is voor een commerciële exploitant?	Voor de toekomstige exploitatie is een professioneel beheer / exploitatie het uitgangspunt. De nieuwe sportaccommodatie biedt wel de mogelijkheid voor het houden van evenementen, maar dit is geen hoofddoel van de accommodatie. De exploitant krijgt de ruimte om op jaarbasis in beperkte mate evenementen te houden.
Pro3	Financiële haalbaarheid en de exploitatie van de nieuwe sporthal De Werft	Kan het College toelichten waar de dekking van € 130.000 vandaan komt bovenop het beschikbare bedrag van 3 ton., (zie blz 9, 3de alinea van rapport scenario-ontwikkeling) ?	De raad heeft op 10 november 2016 besloten om in de begroting van 2017 en verder een bedrag van € 430.000 ter beschikking te stellen voor de dekking van de jaarlasten van De Werft. Voorheen bedroeg deze dekking een bedrag van € 300.000. Uw raad is verzocht aanvullend dekking te bieden voor € 130.000 en daar heeft u mee ingestemd.
Pro3	Financiële haalbaarheid en de exploitatie van de nieuwe sporthal De Werft	Wat betekent op dezelfde blz. 9, 4de alinea, dat een eventueel door te voeren huurharmonisatie voor al het gemeentelijk vastgoed zal plaatsvinden? Welke gevolgen heeft dat voor alle huurders van gemeentelijk vastgoed? Welke rol heeft de raad hierin als kaderstellend orgaan?	Met huurharmonisatie wil het college bereiken dat de huurtarieven voor gebruikers, de huurprijzen voor beheerders / exploitanten en de financiële gevolgen voor de gemeente volgens één systematiek worden berekend voor al het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Binnen deze berekeningssystematiek is er ruimte voor politieke afwegingen om de uitkomsten over de hele breedte te beïnvloeden. Daarover wenst het college graag met de raad op een nader te bepalen moment in gesprek te gaan. Op voorhand is daarmee niet gezegd dat huurprijzen wel of niet zullen stijgen. Dat is een proces dat college en raad nog met elkaar moeten doorlopen, waarbij uiteraard rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor gebruikers, beheerders / exploitanten en de gemeente.
Pro3	Financiële haalbaarheid en de exploitatie van de nieuwe sporthal De Werft	In de memo over een lening aan de Kaatsheuvelse Gymnastiek Vereniging wordt niet gesproken over een langjarige lening die bijvoorbeeld via de BNG kan lopen. In onze gemeente hebben wij als Raad in eerdere gevallen wel voor de optie met het BNG gekozen. Is dit een realistische optie?	Er is verder doorgesproken over een leningsvorm voor de KGV. Uiteindelijk is gekozen om de turnaanbouw per gebruikt uur te huren. Dit is overeenkomstig de overige sportverenigingen, met die kanttekening dat KGV zich moet verplichten tot een minimum aantal af te nemen gebruiksuren per jaar. Met deze oplossing is een lening niet meer nodig.