

AAN:
De leden van de gemeenteraad

Team Maatschappelijke Ontwikkeling
Uw brief van
Uw kenmerk
Zaaknummer Z/24/587387
Registratienr DOC-242209747
Behandeld door [REDACTED]
Onderwerp Start besprekingen over aankoop sportcomplex Het Anker

Sittard-Geleen, 28 juni 2024

Beste raadsleden,

Met de raadsinformatiebrief van 8 maart 2024 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken rondom sportcomplex Het Anker. In de collegebrief van 23 mei 2024 hebben wij meegedeeld dat wij van Sportfondsen Nederland (SFN) voorstellen hebben ontvangen voor sportcomplex Het Anker en daarover in gesprek zijn gegaan. Met voorliggende raadsinformatiebrief informeren wij u over de laatste stand van zaken.

Scenario's Sportfondsen Nederland

Op 1 mei 2023 hebben wij van SFN een uitwerking ontvangen van drie scenario's (bijlage 01). Voor alle duidelijkheid wijzen wij erop dat SFN deze voorstellen heeft geschreven vanuit een rol als 'adviseur', zoals SFN dat zou doen op verzoek van bijvoorbeeld een gemeente bij dergelijke accommodaties. SFN is medeaandeelhouder van De Witse BV (eigenaar van sportcomplex Het Anker), maar heeft de voorstellen niet namens De Witse BV ingediend.

1. Renovatie van het bestaande complex en de opstallen.
Hiervoor concludeert SFN dat dit scenario niet zinvol is, gezien de grote investeringen in de verouderde accommodatie.
2. Nieuwbouw van de sporthal en gebouwen voor voetbal en renovatie van de voetbalvelden en tennisbanen. Daarbij vervalt zwemmen en krijgen het zwembad en de huidige sporthal een commerciële invulling.
Geraamde exploitatiebijdrage gemeente: € 650.000 (afgerond) per jaar, (exclusief rentekosten en huurkosten).
3. Nieuwbouw van de sporthal en gebouwen voor voetbal en renovatie van de voetbalvelden en tennisbanen en bouw van een geheel nieuw, maar kleiner zwembad. De huidige sporthal en andere 'vrijkomende ruimten' worden commercieel ingevuld.
Geraamde exploitatiebijdrage gemeente: € 1,1 mln. (afgerond) per jaar, (exclusief rentekosten en huurkosten).

Tijdens een gesprek op 23 mei 2024 heeft SFN de scenario's toegelicht. Op 13 juni 2024 is hierover een gesprek gevoerd met de aandeelhouders/bestuurders van De Witse BV, waarbij een nadere toelichting is gegeven. Daarbij is het volgende van belang:

- **Kostenverhogend: rentekosten en huurkosten.**
In de scenario's is niet gerekend met rentekosten en huurkosten. Huurkosten kunnen optreden als (delen van) het complex verhuurd wordt ten laste van de gemeente. Rentekosten zijn een grote kostenverhogende factor. De Witse BV geeft aan dat lenen op de kapitaalmarkt voor een commerciële partij duur is. De Witse BV stelt daarom voor om te lenen met gemeentegarantie, omdat de rentekosten dan aanzienlijk lager zullen zijn. Maar daarvoor is een langdurige (40 jaar; afschrijvingstermijn) samenwerking tussen gemeente en De Witse BV / Het Anker BV nodig.
- **Kostenverlagend: commerciële inkomsten en verduurzaming.**
Verduurzaming maakt onderdeel uit van de vernieuwing van het complex. Dat is al verwerkt in de scenario's. De commerciële inkomsten becijfert De Witse BV op ca. € 135.000 per jaar, waarvan één derde ten gunste van de exploitatiebijdrage van de gemeente kan komen (€ 45.000 per jaar). Bij commerciële invulling denkt De Witse BV aan een fitness, indoor padel, kinderopvang en vechtsporten.
- SFN heeft toegelicht dat de commercieel gunstigste variant scenario 3 is. De combinatie van (een kleiner) zwembad met fitness is in de ervaring van SFN een beproefd concept. De Witse BV deelt die mening. SFN geeft aan dat als zij de rol van adviseur voor de gemeente zouden aannemen, dat eigenlijk alleen scenario 3 (nieuwbouw met zwembad) voor een commerciële partij interessant is.

Conclusie

Uit zowel de renovatievoorstellen van Het Anker BV van oktober 2023 als de scenario's die SFN heeft uitgewerkt, blijkt dat een substantieel grotere exploitatiebijdrage van de gemeente nodig is, dan waartoe door de gemeenteraad op 24 februari 2022 is besloten. Ook de rentekosten moeten nog worden meegerekend in de gemeentelijke exploitatiebijdrage en dat zal behoorlijk kostenverhogend werken.

Aankoop sportcomplex Het Anker door de gemeente

Daarop is op 13 juni 2024 met De Witse BV gesproken over aankoop van sportcomplex Het Anker door de gemeente. De Witse BV heeft met een brief van 18 juni 2024 bevestigd te willen verkopen. Het college heeft op 24 juni 2024 besloten met De Witse BV gesprekken te gaan voeren om sportcomplex Het Anker uiterlijk op 1 januari 2025 in eigendom geleverd te krijgen conform de tussen partijen overeengekomen regeling in de historische koopakte. Dat is een brief aan De Witse BV gedetailleerder maar met gelijke strekking als in deze raadsinformatiebrief aangegeven.

Daarbij is het volgende van belang:

- De gemeente heeft een eerste recht van koop. De Witse BV mag het sportcomplex niet zonder toestemming van de gemeente (aan een derde) verkopen. Verkoop vindt plaats binnen de huidige bestemming (sport).

Er zijn twee opties tot verkoop:

- **Optie 1:** De verkoopprijs wordt bepaald door drie taxateurs. De Witse BV is van mening dat deze weg moet worden bewandeld en geeft in de brief aan uit te gaan van een bedrag tussen € 5,1 en € 5,6 mln. (kosten koper).

- Optie 2: Een vastgestelde verkoopprijs van € 66.565,47. Dat is het bedrag waarvoor De Witse BV het sportcomplex heeft gekocht van de gemeente.
- Wij vinden het belangrijk dat de verenigingen die gebruik maken van de sporthal, de voetbalvelden en de tennisbanen op Het Anker ook vanaf 1 januari 2025 kunnen blijven sporten. Voor de zwemverenigingen gelden de kaders van het raadsbesluit over het zwemwater in onze gemeente. Hoewel het college alternatieven ziet om deze verenigingen te kunnen laten sporten, heeft de voorkeur om hen gebruik te laten blijven maken van sportcomplex Het Anker.
- Daarom hebben wij, onder voorbehoud dat juristen onderbouwen dat het bedrag van € 66.565,47 niet van toepassing is, besloten naast de gesprekken met De Witse BV ook het traject met drie taxateurs op te starten. Met deze werkwijze willen wij zo weinig mogelijk tijd verliezen.
- Wij starten ook gesprekken op om te bekijken of Het Anker BV (tijdelijk) de exploitatie kan blijven verzorgen na 1 januari 2025.

Vervolg

Het college zal de gemeenteraad op de hoogte houden van de uitkomsten en voortgang van de gesprekken met De Witse BV en Het Anker BV en andere relevante zaken. Daarnaast bereidt het college alternatieve sportlocaties voor, voor het geval het niet lukt om de eigendom van sportcomplex Het Anker uiterlijk op 1 januari 2025 te verwerven. Op 3 juli 2024 informeren de wethouders Geilen en Houtakkers de verenigingen over de stand van zaken. Deze bijeenkomst vindt plaats in gemeenschapshuis De Auw Sjoal, Grote Dries 4 in Holtum. Aanvang: 20.00 uur. Raadsleden kunnen deze bijeenkomst bijwonen als toehoorder.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen,

Burgemeester



mr. J.Th.C.M. Verheijen

Gemeentesecretaris



J.A.M. Heesen

Bijlage

01 Bespreekconcept scenario's sportcomplex Het Anker van SFN 1 mei 2024.