

Evaluatie Topsporthal Leek  
Terugblik en blik op de toekomst

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	1
Hoofdstuk 2	Financiële verantwoording inzake de aankoop en afbouw van de Topsportal Leek.....	2
Hoofdstuk 3	Faillissement aannemer Machinefabriek Theo Tel BV/Nog te verrichten werkzaamheden c.a. ....	6
Hoofdstuk 4	De exploitatie van de Topsportal Leek in het jaar 2009 .....	8
Hoofdstuk 5	De exploitatie van de Topsportal Leek naar de toekomst toe.....	12
Hoofdstuk 6	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen .....	16

## **Hoofdstuk 1      Inleiding**

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 besloten tot de aankoop, afbouw en exploitatie als gemeentelijke sporthal van de Topsporthal Leek inclusief turnaccommodatie aan De Schelp te Leek. De problematiek die hier aan vooraf ging, wordt bekend verondersteld. In de periode februari 2008 tot en met medio augustus 2008 is de topsporthal afgebouwd en ingericht. Op vrijdag 29 augustus 2008 vond de officiële opening van de Topsporthal Leek plaats en werd er de eerste wedstrijd - een basketbaloefenwedstrijd van de Hanzevast Capitals tegen Spotters Leuven - gespeeld. Rond de opening werden diverse activiteiten georganiseerd, waaronder een open dag en een kindermiddag. De openingsweek eindigde met de volleybaloefeninterlands dames Nederland tegen Rusland.

De Topsporthal Leek heeft inmiddels een (sport)seizoen gedraaid en is nu met zijn tweede seizoen bezig. Aan de gemeenteraad is toegezegd dat er een evaluatie komt en dat deze besproken wordt met de raad (raadsvergadering 20 mei 2009). Voorts is tijdens de raadsvergadering van 1 juli 2009 - toen de Kadernota 2010-2013 werd behandeld - een motie aangenomen. Deze motie hield in dat het college voor 1 maart 2010 met een voorstel tot particuliere exploitatie van de topsporthal moet komen.

Deze rapportage bevat de toegezegde evaluatie van de Topsporthal Leek. Ook worden de toekomstige exploitatiemogelijkheden geschetst, waarmee een reactie wordt gegeven op de aangenomen motie.

Deze rapportage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1      Inleiding.
- 2      Financiële verantwoording inzake de aankoop en afbouw van de Topsporthal Leek.
- 3      Faillissement aannemer Machinefabriek Theo Tel BV/Nog te verrichten werkzaamheden.
- 4      De exploitatie van de Topsporthal Leek in het jaar 2009.
- 5      De exploitatie van de Topsporthal Leek naar de toekomst toe.
- 6      Samenvatting, conclusies en aanbevelingen.

## Hoofdstuk 2 Financiële verantwoording inzake de aankoop en afbouw van de Topsporthal Leek

### Inleiding

Op 17 december 2007 besloot de gemeenteraad tot aankoop en afbouw van de in aanbouw zijnde topsporthal met turnaccommodatie. Hiervoor werd een totaalkrediet beschikbaar gesteld van € 3.250.000,00.

Dit bedrag was als volgt gespecificeerd:

Koopsom pand in aanbouw	€	1.300.000
Machinefabriek Theo Tel BV	€	1.340.420
Installatiebedrijf Winter	€	316.245
Vloer sporthal	€	106.700
Stelpost parkeerterrein P2	€	25.000
Onvoorzien	€	161.635
<b>Totaal budget</b>	<b>€</b>	<b>3.250.000</b>

De hal werd eind augustus 2008 geopend en in gebruik genomen zonder dat de definitieve eindoplevering had plaatsgevonden. Er moesten nog verschillende werkzaamheden door de aannemer worden uitgevoerd en problemen worden opgelost, maar dat, zo werd geoordeeld, stond de ingebruikneming niet in de weg.

Het vervolg is bekend. Op 9 december 2008 werd de aannemer Machinefabriek Theo Tel BV failliet verklaard. Op dat moment waren alle werkzaamheden nog niet gedaan en alle problemen nog niet opgelost. Die situatie bestaat in principe nog steeds. Weliswaar is besloten het meest acute probleem - lekkage van het dak - te verhelpen door hiervoor een andere aannemer in te schakelen, maar andere zaken wachten nog steeds op een oplossing. Voor de hiermee gemoeide kosten is de curator bericht dat de gemeente deze kosten wil verrekenen met de nog openstaande vorderingen van de failliete boedel op de gemeente. Dit betekent dat de gemeente niet bereid is de nog openstaande vorderingen aan de curator ten behoeve van de failliete boedel te betalen. De curator moet hier nog op reageren. Voor verdere bijzonderheden met betrekking tot het faillissement wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze evaluatie.

Ondanks dat de afbouw nog niet voor 100% is gerealiseerd en er nog problemen moeten worden opgelost, is toch besloten een financiële verantwoording van het project op te stellen. Deze verantwoording bestaat uit de volgende onderdelen.

Onderdeel A bevat de verantwoording van de uitputting van het investeringsbudget van € 3.250.000,00, zoals dat eind 2007 door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld.

In onderdeel B zijn de kosten verantwoord die in 2007 en 2008 rechtstreeks ten laste van de exploitatie zijn gebracht. Daarbij gaat het hoofdzakelijk om de eigen loonkosten en de voor advies- en begeleiding ingehuurde externe deskundigheid.

Ten slotte zijn in onderdeel C de conclusies verwoord.

## A Overzicht uitputting investeringsbudget

		begroot	besteed	te verwachten kosten	totaal besteed	over-/onderschrijding
1	Koopsom pand in aanbouw	1.300.000	1.300.999	0	1.300.999	-999
2	Machinefabriek Theo Tel BV	1.340.420	1.312.851	3.789	1.316.640	23.780
3	Installatiebedrijf Winter	316.245	370.904	0	370.904	- 54.659
4	Vloer sporthal	106.700	156.397	0	156.397	- 49.697
5	Stelpost parkeerterrein P2	25.000	25.000	0	25.000	0
6	Onvoorzien	161.635	46.812	0	46.812	114.823
7	Toegerekende loonkosten	0	134.376	0	134.376	- 134.376
8	Juridische advieskosten i.v.m. faillissement	0	2.045	p.m.	2.045	- 2.045
9	Kosten i.v.m. faillissement	0	25.325	55.390	80.715	- 80.715
	<b>Subtotaal</b>	<b>3.250.000</b>	<b>3.374.709</b>	<b>59.179</b>	<b>3.433.888</b>	<b>- 183.888</b>
10	Extra budget parkeerterrein P2	100.000	72.051	0	72.051	27.949
	<b>Totaal budget</b>	<b>3.350.000</b>	<b>3.446.760</b>	<b>59.179</b>	<b>3.505.939</b>	<b>- 155.939</b>

### Toelichting

#### Ad 1 Koopsom pand in aanbouw

De meerkosten betreffen de voor de aankoop gemaakte kadaster- en notariskosten.

#### Ad 2 Machinefabriek Theo Tel BV

Onder de te verwachten kosten is het bedrag (€ 3789,00) vermeld dat de gemeente naar het oordeel van het college nog aan de failliete boedel verschuldigd is. Het college heeft in een brief van 26 maart 2009 aan de curator aangegeven met dit bedrag akkoord te gaan. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat de vordering van de curator hoger is dan de hier opgenomen verwachte kosten. De vordering bestaat uit vier facturen tot een totaalbedrag van € 30.020,00 en de laatste (tiende) termijn van de aanneemsom voor een bedrag van € 67.018,00. In totaal dus € 97.038,00. Zie ook de toelichting onder punt 9 en hoofdstuk 3.

#### Ad 3 Installatiebedrijf Winter

De overschrijding op dit onderdeel is relatief hoog. Dit wordt veroorzaakt doordat na veel onderhandelen een aanneemsom van € 432.000,00 is overeengekomen. Dit bedrag is fors hoger dan het beschikbare bedrag van ruim € 316.000,00. Na de onderhandelingen met de aannemer moest worden vastgesteld dat veel werkzaamheden, die waren uitgevoerd voor de overname door de gemeente, moesten worden afgeschreven. Wijzigingen in het oorspronkelijke plan maakten dat er meer werkzaamheden 'opnieuw' moesten worden gedaan dan bij de overname was aangenomen. Begin 2009 werd geconstateerd dat Installatiebedrijf Winter bij de berekening van de aanneemsom van € 432.000,00 geen rekening had gehouden met het via de gemeente ontvangen bedrag uit de koopsom voor de hal in aanbouw. Dit is daarop gecorrigeerd.

#### Ad 4 Vloer sporthal

In de oorspronkelijke opzetting waren de kosten voor een klasse 2-sportvloer opgenomen. Er is echter gekozen voor een klasse 1-vloer. De redenen voor die keuze zijn destijds al aangegeven in het raadsvoorstel tot aankoop, afbouw en exploitatie van de Topsporthal Leek, dit voorstel is op 17 december 2007 door de gemeenteraad behandeld. Deze redenen komen kort gezegd neer op: betere vlakelastische eigenschappen (demping en vering), betere puntelastische eigenschappen (druk per vierkante centimeter), omdat de rubberlaag 2 mm dikker is (waardoor de vloer een zwaardere belasting kan hebben) en een betere slijtvastheid. In het raadsvoorstel is destijds aangegeven dat de meerkosten van de klasse 1-vloer gedekt kunnen worden uit de post Onvoorzien.

#### Ad 5 en ad 10 Stelpost parkeerterrein P2/extra budget parkeerterrein P2

In de oorspronkelijke raming was voor het inrichten van de omgeving van de sporthal en de aanleg van het parkeerterrein slechts een stelpost van € 25.000,00 opgenomen. De gedachte was met dit bedrag een sober overloopparkerterrein in te richten. Dat bleek niet mogelijk. Civieltechnische eisen hebben een grotere investering nodig gemaakt dan vooraf aangenomen. Dit heeft ertoe geleid dat bij de Halfjaarlijkse rapportage 2008 een extra budget van € 100.000,00 beschikbaar is gesteld voor de aanleg van het parkeerterrein en de inrichting van de omgeving.

De totale kosten bedroegen uiteindelijk € 97.051,00. Per saldo blijven de kosten dus € 27.949,00 binnen het totaal van de ramingen (stelpost plus extra budget).

#### Ad 6 Onvoorzien

In totaal is € 46.812,00 ten laste van deze raming gebracht; het gaat om uiteenlopende kosten. De 'grootste veroorzakers' zijn: aansluitkosten nutsbedrijven € 14.737,00, kosten bewegwijzering en vluchtwegaanduiding etc. € 10.602,00 en energiekosten tijdens de bouw € 5000,00.

De onderschrijving op de raming van € 114.823,00 dient als dekking om de overschrijdingen op ander onderdelen (deels) op te vangen.

#### Ad 7 Toegerekende loonkosten

Het betreft hier:

Loonkosten eigen personeel 2008	€	125.976,00
Loonkosten ingehuurd personeel	€	<u>8.400,00</u>
Totaal	€	134.376,00

In de oorspronkelijke raming voor overname en afbouw waren in het geheel geen bedragen voor loonkosten van eigen en ingehuurd personeel opgenomen. Toerekening van eigen loonkosten gebeurt met ingang van 1 januari 2008 weer op nacalculatiebasis. Gelet hierop zijn deze kosten bij het samenstellen van de Jaarrekening 2008 van de gemeente toegerekend en zijn ze in deze verantwoording meegenomen.

#### Ad 8 Juridische advieskosten in verband met faillissement

Ten tijde van het samenstellen van deze verantwoording was voor juridisch advies in verband met het faillissement € 2045,00 uitgegeven.

#### Ad 9 Kosten in verband met faillissement

Uiteraard was dit geen onderwerp ten tijde van de besluitvorming over de overname en de afbouw van de hal. Helaas is de gemeente Leek er wel mee geconfronteerd. Ten tijde van het samenstellen van deze verantwoording was voor het waterdicht maken van het dak € 25.325,00 uitgegeven. Dit laatste bedrag maakt deel uit van de bij de curator neergelegde 'verrekening van € 80.715,00 (plus enkele p.m.-posten in verband met het niet verkrijgen van garanties)' met de vorderingen van de failliete boedel op de gemeente die € 97.038,00 bedraagt. Nogmaals wordt voor verdere bijzonderheden verwezen naar hoofdstuk 3 van deze evaluatie.

### B Rechtstreeks ten laste van de exploitatie verantwoorde kosten

	Jaar 2007	begroot	besteed	over-/onderschrijving
1	Advies- en begeleidingskosten	75.000	96.441	- 21.441
2	Loonkosten eigen personeel	niet	85.386	- 85.386
	<b>Jaar 2008</b>			
3	Advies- en begeleidingskosten	75.000	97.496	- 22.496
	<b>Totaal</b>	<b>150.000</b>	<b>279.323</b>	<b>- 129.323</b>

#### Toelichting

Ad 1 In het tweede halfjaar 2007 is ambtelijk en bestuurlijk intensief gewerkt aan de voorbereiding van de overname en afbouw van de topsporthal. In totaal werd ruim € 96.000,00 aan externe advies- en begeleidingskosten besteed. De advisering was divers - bouwkundig, technisch, bedrijfseconomisch - van aard. Daarnaast werd een bureau ingehuurd voor de voorbereiding. Omdat niet zeker was dat het project tot uitvoering zou komen, werd hiervoor bij de Na-jaarsnota 2007 een bedrag van € 75.000,00 beschikbaar gesteld. Dit budget is met ruim € 21.000,00 overschreden. De overschrijving is verwerkt in de Jaarrekening 2007.

Ad 2 Bovenop de hierboven genoemde kosten van externe inhuur is aan het project een bedrag van ruim € 85.000,00 aan eigen personele inzet besteed. Hiervoor was vooraf geen raming opgenomen. Ook deze 'overschrijving' werd verwerkt in de Jaarrekening 2007.

Ad 3 In december 2007 is het besluit genomen om de topsporthal aan te kopen en af te bouwen. Hiervoor werd het in onderdeel A genoemde krediet van € 3.250.000,00 beschikbaar gesteld. In dit krediet waren geen ramingen voor kosten van toezicht tijdens de bouw, voor kosten van advies onder andere op het gebied van brandveiligheid en geluid, evenals voor noodzakelijke kosten van procesbegeleiding opgenomen. Bij de Halfjaarlijkse rapportage 2008 is hiervoor een bedrag van € 75.000,00 beschikbaar gesteld. Deze raming is uiteindelijk met ruim € 22.000,00 overschreden. Deze overschrijding is verwerkt in de Jaarrekening 2008.

## **C Conclusies**

### **Onderdeel A**

Uit dit overzicht en de daarbij behorende toelichtingen blijkt dat nog niet alle cijfers definitief zijn. Voorbeelden van onzekerheden zijn de claims tussen curator en gemeente over en weer en de ongewisheid tot dusver over de kosten die de gemeente moet maken voor inkoop van garanties voor toekomstige schades.

Toch kan nu wel worden vastgesteld dat de totaal beschikbare budgetten van € 3.350.000,00 met € 155.939,00 is overschreden. Het grootste deel daarvan, te weten: € 134.376,00 wordt veroorzaakt door toegerekende loonkosten (zie ad 7 uit blok A). Zoals eerder opgemerkt, was hiermee in het oorspronkelijke budget geen rekening gehouden. Dit heeft te maken met de begrotingstechniek, waarbij loonkosten achteraf worden toegerekend aan investeringen. Elimineren we deze kosten dan resteert er een overschrijding van afgerond € 21.500,00. In een percentage uitgedrukt circa 0,64 procent van het totaal van het beschikbaar gestelde budget. Naar het oordeel van ons college een acceptabel resultaat. Zeker als we het moeizame proces van de totstandkoming van de topsporthal en de nasleep daarbij in ogenschouw nemen.

### **Onderdeel B**

Aan voorbereiding, begeleiding en advies is in de jaren 2007 en 2008 in totaal een bedrag van ruim € 279.000,00 aan kosten gemaakt. Dit bedrag bestaat voor het grootste deel - circa € 194.000,00 - uit kosten van inhuur van externe deskundigheid en voor de rest, ruim € 85.000,00, aan loonkosten eigen personeel. Voor de eerste categorie kosten is respectievelijk bij Najaarsnota 2007 en Halfjaarlijkse rapportage 2008 twee keer een krediet van € 75.000,00, in totaal dus € 150.000,00, door de raad beschikbaar gesteld. Zoals hierboven al is aangegeven, zijn voor de eigen loonkosten zowel in de voorbereidende als in de uitvoerende fase geen budgetten op voorhand beschikbaar gesteld. Deze overschrijdingen zijn verwerkt in de Jaarrekeningen 2007 en 2008.

## **Hoofdstuk 3      Faillissement aannemer Machinefabriek Theo Tel BV/Nog te verrichten werkzaamheden c.a.**

### **A      Faillissement aannemer Machinefabriek Theo Tel BV**

Zoals reeds in hoofdstuk 2 is aangegeven, is de gemeente in december 2008 geconfronteerd met het faillissement van de grootste aannemer die bij de (af)bouw van de Topsporthal Leek betrokken was. Op 9 december 2008 is Machinefabriek Theo Tel BV (hierna te noemen Theo Tel) door de rechtbank Groningen failliet verklaard. Mr. M.J. Ubbens van het kantoor Trip Advocaten en Notarissen werd als curator benoemd. De taak van de curator is het te gelde maken van het (resterende) vermogen van de failliete boedel, waarna de opbrengst (als er een opbrengst is) wordt verdeeld onder de schuldeisers.

Door het faillissement van Theo Tel is het nooit tot een eindopleving van de Topsporthal Leek gekomen. Er heeft op 15 augustus 2008 wel een voorlopige oplevering plaatsgevonden. En vanaf dat moment is de topsporthal ook feitelijk in gebruik genomen. Gepland was immers dat de verenigingen na de zomervakantieperiode zouden overgaan van de Rodenburghal naar de nieuwe topsporthal. Er waren echter nog diverse zaken die door Theo Tel afgewerkt moesten worden.

Dit gold in de eerste plaats voor het dak van de topsporthal, want begin september 2008 (tijdens de openingsweek) bleek dat het dak op diverse plaatsen lekte. Het dak van de turnhal lekte overigens niet. Met de heer G. de Boer, directeur van Theo Tel, was afgesproken dat hij het dak (verder) zou afschroeven. Hiermee was in november 2008 een begingemaakt, maar door het faillissement kwamen de werkzaamheden stil te liggen. Maar er waren ook nog andere zaken, die (nog) gedaan moesten worden (onder andere valbeveiliging dak) en die ontvangen moesten worden (allerlei garantiepapieren, rapport DGMR Raadgevende Ingenieurs BV inzake brandveiligheid, keurmerk NOC/NSF en dergelijke).

De lekkage van het dak van de topsporthal bleef in de dagelijkse praktijk voor problemen zorgen. Vandaar ook dat dit medio december 2008 als een urgent probleem bij de curator is gemeld. Dit met de mededeling dat de lekkage op korte termijn verholpen moest worden. Dit gebeurde echter niet. Nadat halverwege januari 2009 het lekkageprobleem door de weersomstandigheden weer expliciet begon te spelen, heeft de gemeente - na nogmaals de curator kort in de gelegenheid te hebben gesteld het lekkageprobleem te verhelpen - aan een derde bedrijf opdracht verleend het lekkageprobleem te verhelpen en heeft de gemeente bij dit bedrijf garantie ingekocht ten aanzien van het dak van de topsporthal.

De failliete boedel heeft nog vorderingen ter zake van de topsporthal op de gemeente. Zo heeft de gemeente bijvoorbeeld nog "maar" 80% van de zevende termijn van de aanneemsom betaald. Die inhouding van 20% hield verband met het feit dat de eindoplevering van de topsporthal nog niet had plaatsgevonden en er nog allerlei werkzaamheden door Theo Tel gedaan moesten worden. De inhouding heeft plaats gevonden van de zevende termijn, omdat de achtste en negende termijn op dat moment al voldaan waren. Voorts staat de tiende termijn van de aanneemsom nog open omdat deze termijn pas verschuldigd was zes maanden na goedkeuring onderhoudstermijn. Deze tiende termijn was op het moment van faillissement dan ook nog niet gefactureerd. Verder staan er nog drie kleinere facturen open.

Deze vorderingen wilde de curator natuurlijk op enigerlei wijze ten gelde maken en daarom verzocht de curator om een gesprek met de gemeente Leek. Dit gesprek heeft op ambtelijk niveau op 4 maart 2009 plaatsgevonden. De curator gaf in het gesprek aan dat het nieuwe (doorgestarte) bedrijf van de heer De Boer de vorderingen op de gemeente die in de failliete boedel zaten, wilde kopen van de curator en dan de topsporthal wil "afbouwen" en (voor zover dat in de macht van dit nieuwe bedrijf lag) garanties wil verlenen. Van gemeentezijde is dit voorstel afgewezen, onder meer omdat al opdracht was verleend voor het verhelpen van de lekkageproblematiek van het dak en ter zake al garantie was ingekocht. Ook zou van onderaannemers, die door Theo Tel waren ingeschakeld bij de afbouw van de topsporthal, via het doorgestarte bedrijf geen garantie meer verkregen kunnen worden, omdat ook zij gedupeerd waren door het faillissement. Dit standpunt is herhaald in een gesprek dat op bestuurlijk niveau met de curator plaatsvond op 12 mei 2009.

Met de curator werd tijdens het gesprek op 4 maart 2009 afgesproken dat de gemeente zou reageren op de nog niet betaalde facturen. Daar stonden volgens de gemeente een aantal zaken op die de gemeente inderdaad verschuldigd is, maar ook zaken die de gemeente naar haar mening niet verschuldigd is (om diverse redenen). Daarnaast zou de gemeente voor zover mogelijk aangegeven welke kosten zij heeft gemaakt of nog moet maken voor werkzaamheden aan de topsporthal en kostenposten waar zij (eventueel) nog mee geconfronteerd kan worden (bijvoorbeeld in verband met het niet kunnen invoeren van garanties) en die de gemeente dus wil "verrekenen" met de openstaande termijnen van de aanneemsom.

In de brief aan de curator van 26 maart 2009 heeft de gemeente aangegeven van mening te zijn dat de vordering van de failliete boedel op de gemeente € 97.338,06 exclusief btw oftewel € 115.832,29 inclusief btw bedraagt (dit is inclusief de nog niet gefactureerde laatste, tiende termijn van de aanneemsom). Tevens heeft de gemeente gesteld dat zij de kleinere facturen tot een totaalbedrag van € 3788,75 exclusief btw erkent en bereid is te voldoen. Ook heeft de gemeente de curator bericht dat de gemeente in verband met het faillissement kostenposten heeft tot een (deels geraamd) bedrag van totaal € 80.715,00 exclusief btw, dit terwijl de gemeente moet afwachten wat voor kostenposten zij nog tegenkomt in verband met het niet kunnen invoeren van garanties. Deze mogelijke kostenposten zijn dan ook als p.m.-posten opgenomen. De gemeente heeft de curator afsluitend dan ook gemeld dat zij niet bereid is de overige openstaande facturen/de tiende termijn van de aanneemsom te voldoen.

Op de brief van 26 maart 2009 is nog steeds geen reactie van de curator ontvangen. Het faillissement is tot op heden (nog) niet afgewikkeld.

## **B Uitgevoerde dan wel nog uit te voeren werkzaamheden/ingekochte garanties c.a. in verband met het faillissement**

- \* De gemeente heeft opdracht moeten verlenen tot het verhelpen van de lekkages van het dak c.a. van de Topsporthal Leek aan:  
*Firma Hardeman* € 10.325,00 (excl. btw)
- \* Werkzaamheden, die nog uitgevoerd moeten worden:  
*Aanbrengen valbeveiliging dak* geraamde kosten € 10.000,00 (excl. btw)  
*Aanbrengen 2<sup>o</sup> leuning trappen nooduitgang* geraamde kosten € 1.500,00 (excl. btw)  
*Afmaken schilderwerk aantal kozijnen* geraamde kosten € 500,00 (excl. btw)
- \* De gemeente heeft na het faillissement de volgende belangrijke garanties ingekocht 1:  
*Firma Hardeman - garantie dak topsporthal voor 10 jaar* € 15.000,00 (excl. btw)  
*Jansen en Fritsen - garantie inrichting turnhal voor 5 jaar* € 10.000,00 (excl. btw)
- \* De gemeente heeft de volgende opdrachten verleend:  
*Afmaken rapport inzake brandveiligheid aan DGMR* € 6.000,00 (excl. btw)  
*Afronden keuring t.b.v. keurmerk NOC/NSF* € 2.865,00 (excl. btw)

Deze kosten worden gedekt uit de kostenpost van € 80.715,00, die de gemeente bij de curator heeft neergelegd.

### **Ad 1**

Er zijn twee belangrijke garanties ingekocht, te weten: voor het dak van de topsporthal en de inrichting van de turnhal. Ter zake van de inrichting (toestellen en tribunes) van de topsporthal was geen overeenstemming over de inkoop van een garantie te bereiken. Voor het overige zijn er meerdere zaken waarvoor geen garantie verkregen is door het faillissement van Theo Tel en die daardoor voor risico en rekening van de gemeente komen. De gemeente kan niet voor alle zaken garantie inkopen. Dit zou ook niet wenselijk zijn (kosten-batenafweging).

## Hoofdstuk 4 De exploitatie van de Topsporthal Leek in het jaar 2009

### A Inleiding

In het proces dat heeft geleid tot de gemeentelijke aankoop en afbouw van de topsporthal heeft het college zich destijds laten bijstaan door het ter zake deskundig extern adviesbureau: Hopman•Andres Consultants BV. Een belangrijk punt in het onderzoek naar de vraag of de gemeente de in aanbouw zijnde topsporthal zou moeten aankopen en afbouwen, was de exploitatietechnische kant van het gebruik van de hal als gemeentelijke sporthal. Het bureau Hopman•Andres Consultants BV heeft (ook) dit punt onderzocht. De bevindingen van dit bureau zijn neergelegd in het rapport Aankoop en afbouw topsporthal gemeente Leek, notitie beheer en exploitatie, van 21 november 2007.

### B Het exploitatiebeeld uit het rapport van Hopman•Andres

In het rapport van Hopman•Andres werd op hoofdlijnen het volgende exploitatiebeeld gegeven. Dit is ook opgenomen in het raadsvoorstel over de aankoop, afbouw en exploitatie van de topsporthal dat op 17 december 2007 in de gemeenteraad werd behandeld. Dit beeld in het raadsvoorstel is destijds al wel op een aantal punten aangepast aan recente ontwikkelingen/gemeentelijke inzichten.

	Lasten	Baten	Saldo nadelig
	€ 465.250	€ 85.000	
Huur bovenverdieping		€ 42.500	
Goodwill horeca Veenema		€ 10.000	
	€ 465.250	€ 137.500	€ 327.750

Dit resultaat is inclusief kapitaallasten van de investering (aankoop en afbouw) van € 3.250.000,00 op basis van een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor het gebouw (voor installaties en inrichting gelden andere termijnen) en rente 4,5% per jaar. Tevens is bij de lasten uitgegaan van het sluiten van een dienstverleningsovereenkomst met de heer Veenema voor het dagelijkse toezicht en onderhoud/schoonmaak voor € 65.000,00. Hierover was destijds al op hoofdlijnen met de heer Veenema overeenstemming bereikt. In het rapport van Hopman•Andres was voor deze kostenpost een bedrag van € 75.750,00 geraamd. Hopman•Andres had dan ook een totale last van € 476.000,00 geraamd. In bovenstaand overzicht is de door Hopman•Andres geraamde last verminderd met een bedrag van € 10.750,00, zijnde het voor de gemeente positieve verschil als gevolg van de uitbesteding van deze werkzaamheden aan de heer Veenema. Ook is in dit overzicht ervan uitgegaan dat de heer Veenema € 10.000,00 betaalt voor goodwill voor zijn horeca, omdat de sporters in de topsporthal gebruik zullen maken van het sportcafé van de heer Veenema. Over dit bedrag was destijds eveneens al overeenstemming met de heer Veenema bereikt. Tevens was de huuropbrengst van de bowlingruimte in het overzicht verwerkt, omdat daarover toen ook overeenstemming op hoofdlijnen met de heer Veenema was bereikt.

### C Financieel exploitatiebeeld jaar 2009

Uit de evaluatie komt het hierna opgenomen exploitatiebeeld voor het jaar 2009 naar voren. Hierbij moet de opmerking gemaakt worden dat er bij deze cijfers van een aantal aannames zijn uitgegaan (bijvoorbeeld ten aanzien van het gebruik van de nutsvoorzieningen).

		Raming Hopman•Andres	Begroot	Werkelijk
Baten	Opbrengst verhuur topsporthal incl. turnhal	€ 85.125,00	€ 63.500,00	€ 64.784,80
	Opbrengst verhuur commerciële ruimten (o.a. bowling)	p.m.	€ 55.000,00	€ 55.000,00
	Opbrengst goodwill horeca		Niet begroot	€ 10.000,00
Lasten	Kapitaallasten (1)	€ 276.250,00	€ 228.785,00	€ 228.785,00
	Personeelskosten	€ 56.250,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00
	Energiekosten	€ 65.000,00	€ 40.000,00	€ 40.423,70
	Lasten dagelijks onderhoud	€ 19.500,00	} € 28.000,00	€ 12.516,20
	Lasten groot onderhoud	€ 39.000,00		€ 14.974,57
	Overige lasten gebouw	niet geraamd (2)		€ 2.986,94
	Totale kosten gebouw	€ 58.500,00	€ 28.000,00	€ 30.477,71
	Promotie, PR en marketing	nihil	€ 3.750,00	€ 2.250,00
	Verzekeringen, belastingen (en administratie)	€ 16.000,00	€ 16.100,00	€ 17.053,75
	Overige kosten	€ 3.000,00	----	nihil
	Onvoorziene kosten	p.m.	----	nihil

#### Ad (1)

Door Hopman•Andres was in zijn rapport wat betreft de kapitaallasten gerekend met een afschrijvingstermijn van 25 jaar en een rentepercentage van 4,5%. In het raadsvoorstel dat op 17 december 2007 door de gemeenteraad is behandeld, is gerekend met een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rentepercentage van 4,5%. Daarbij werd aangegeven dat die afschrijvingstermijn van 40 jaar gold voor het gebouw maar dat voor installaties en inrichting andere termijnen gelden. Geconstateerd moet worden dat voor de Begroting 2009 is gerekend met een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor de gehele investering. Het rentepercentage was iets gedaald tot 4,38%. Deze afschrijvingstermijn van 40 jaar voor de gehele investering ligt ook aan de basis van de Begroting 2010. Bekeken zal worden of naar de toekomst toe toch niet andere afschrijvingstermijnen voor de installaties en de inrichting gehanteerd moeten worden. Daarbij zullen dan ook de financiële consequenties worden aangegeven.

#### Ad (2)

Deze kosten zullen bij Hopman•Andres in de post Groot onderhoud gezeten hebben.

Het exploitatieresultaat over het jaar 2009 wordt in de volgende tabel weergegeven:

	Opbrengsten	Lasten	Resultaat
Raming Hopman•Andres	€ 137.500,00	€ 465.250,00	- € 327.750,00
Raming begroting 2009	€ 118.500,00	€ 381.635,00	- € 263.135,00
Werkelijke cijfers 2009	€ 129.784,80	€ 383.990,16	- € 254.205,36

Geconcludeerd wordt dat door Hopman•Andres een nadelig exploitatieresultaat van € 327.750,00 was geraamd, dat in de Begroting 2009 een nadelig exploitatieresultaat was geraamd van € 263.135,00 en dat het werkelijke exploitatieresultaat over het jaar 2009 is uitgekomen op een nadelig bedrag van € 254.205,36.

#### **D De bezetting van de Topsporthal Leek en de turnhal**

Door de heer J. Veenema van Sportcentrum Leek is in het jaar 2005 bij de planning van de bouw van de topsporthal een raming gemaakt van het aantal uren bezetting voor de hal. Deze raming was gebaseerd op een behoefteonderzoek onder de Leekster verenigingen en het onderwijs. Door die verenigingen en het onderwijs zijn daarvoor intentieverklaringen afgegeven. Daaruit bleek een additionele behoefte van circa 1900 uur. Achteraf moet geconcludeerd worden dat dit een te optimistisch beeld gaf van de toekomstige bezetting van de topsporthal en daarmee ook voor de exploitatie van de topsporthal.

In de notitie Aankoop en afbouw topsporthal, beheer en exploitatie van Hopman•Andres is al een nuancering gemaakt op de additionele behoefte van 1900 uur. In plaats van de opgegeven 1900 uur is door dit bureau, mede gerelateerd aan landelijke kerngetallen en ervaringscijfers, rekening gehouden met een additionele behoefte van 1500 uur op jaarbasis. Hopman•Andres hield bij zijn prognoses verder rekening met de overgang van gebruikers van de Rodenburghal en de sportzaal Oldenoert. In voornoemde notitie is door Hopman•Andres is een huuropbrengst sec voor de topsporthal inclusief turnhal geraamd van € 80.000,00. (Met nog een post Overige opbrengsten kwam Hopman•Andres overigens op een totale opbrengst uit van € 85.000,00.)

Ten aanzien van bovenstaande uitgangspunten van Hopman•Andres moet de volgende kanttekening gemaakt worden. Al in het voorstel aan de gemeenteraad over de aankoop, afbouw en exploitatie van de topsporthal, waarmee de raad op 17 december 2007 akkoord ging, is aangegeven dat van het slopen van de sportzaal Oldenoert, in ieder geval op dat moment, werd afgezien. Een van de motieven om de sportzaal Oldenoert op dat moment niet te slopen, lag in het feit dat er in de plaats van de sportzaal Oldenoert een nieuw gymnastieklokaal zou moeten worden gerealiseerd voor het onderwijs. In het raadsvoorstel werd wel vermeld dat het gebruik door sportverenigingen van de sportzaal Oldenoert zou worden overgeheveld naar de nieuwe topsporthal. De sportzaal Oldenoert zou alleen nog in gebruik blijven voor het onderwijs. In de praktijk zijn de betreffende sportverenigingen echter gebruik blijven maken van de sportzaal Oldenoert, omdat de topsporthal op de door de verenigingen benutte uren reeds in gebruik is (zie ook ad 2 op bladzijde 14).

De bezetting van de topsporthal is te splitsen in 4 segmenten;

- 1 De bezetting overdag tot 16.00 uur.
- 2 De bezetting na 16.00 uur en in de avonduren.
- 3 De bezetting in de weekenden (zaterdag/zondag).
- 4 De bezetting van de turnhal.

##### **Ad 1 De bezetting overdag tot 16.00 uur**

Overdag zijn de zalen van de topsporthal maar zeer matig bezet. Alleen de rsg de Borgen huurt een aantal uur in de verschillende zalen, maar dit beperkt zich in een halfjaar van 20 uur per week en het andere halfjaar 12 uur per week. Voor de overige uren overdag is op dit moment geen belangstelling.

##### **Ad 2 De bezetting na 16.00 uur en in de avonduren**

Deze bezetting wordt gekenmerkt door een hele drukke periode in de wintermaanden (eind oktober tot en met half maart) en een relatief rustige periode in de maanden ervoor en de maanden erna. In de drukke periode maken alle korfbalverenigingen van Leek gebruik van de zaal voor de trainingen en de competitie. In de winterstop van het voetbal maken ook de verschillende voetbalverenigingen gebruik van de zaal. In deze periode is er geen leegstand. In de rustige periode maken alleen de jaargebruikers zoals volleybal en badminton gebruik van een zaaldeel, voor trainingen en competitie op de vrijdagavond.

#### Ad 3 De bezetting in de weekenden

In het weekend wordt de zaal gebruikt voor de competitie van de korfbalsport en een aantal uren zaalvoetbalcompetitie. Tevens is er incidenteel verhuur voor de turnsport (wedstrijden) en frisbee-competitie. De bezetting op de zaterdag is redelijk te noemen, alhoewel het zwaartepunt van de verhuur ligt in de wintermaanden. De bezetting van de zondag is matig te noemen. In de winterperiode is slechts een zaaldeel gedeeltelijk bezet voor de korfbalcompetitie. Deze bezettingsgraad is moeilijk te verhogen, omdat er geen belangstelling is. In januari 2010 is een kleine toename van de bezetting geconstateerd doordat voetbalclubs van de Topsporthal Leek gebruik zijn gaan maken. Deze toename is echter geheel op het conto van het aanhoudende winterweer te schrijven en is dus incidenteel van aard.

#### Ad 4 De bezetting van de turnhal

De turnhal is overdag niet bezet. Vanaf 16.00 tot 21.00 uur en op woensdagen vanaf 13.30 uur is er gebruik door de gefuseerde gymnastiekvereniging Tiga. Tiga gebruikt ook de zaterdagen van 09.00-17.30 uur. Op zaterdagen na 17.30 uur en op zondagen laat het sportseizoen 2009/2010 een opvallend grote stijging zien. De turnverenigingen uit het noorden van Nederland hebben de zaal ontdekt en ten opzichte van vorig seizoen is de bezetting op zondagen met wel 200% gestegen. De bezetting door deze verenigingen is goed voor de exploitatie, omdat men het commerciële tarief betaalt.

#### **E Huuropbrengst**

Op basis van het eerste exploitatiejaar moet rekening worden gehouden met een huuropbrengst van afgerond € 65.000,00 voor de topsporthal inclusief de turnhal.

Dit bedrag ligt afgerond € 15.000,00 lager dan de door Hopman•Andres geraamde huuropbrengst. Gedeeltelijk wordt dit bedrag echter gecompenseerd door de opbrengsten van verhuur van de 2 bedrijfsruimten op de begane grond in de topsporthal aan Sportcentrum Leek BV voor een bedrag van € 12.500,00.

## **Hoofdstuk 5      De exploitatie van de Topsporthal Leek naar de toekomst toe.**

### **Inleiding**

De Topsporthal Leek is sinds medio augustus 2008 in gebruik. Het is goed om na een exploitatiejaar de exploitatievorm van de topsporthal nader te bekijken. Bovendien heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de Kadernota 2010-2013 een motie met betrekking tot de Topsporthal Leek aangenomen (raadvergadering 1 juli 2009). Deze motie luidde als volgt:

*De raad der gemeente Leek, bijeen op 1 juli 2009, overwegend dat een particuliere exploitant meer mogelijkheden bezit de topsporthal te exploiteren, een exploitatie van een topsporthal geen gemeentelijke taak is, draagt het college op, zo spoedig mogelijk, maar in elk geval voor 1 maart 2010, met een voorstel te komen tot een particuliere exploitatie van de topsporthal. En gaat over tot de orde van de dag.*

De motie, ingediend door de PvdA, is aangenomen met acht tegen zeven stemmen. Voor stemden vijf leden van de fractie van de PvdA (de heer M. Weerd was niet aanwezig) en de VVD. CDA, ChristenUnie (de heer M. Moes was afwezig) en GroenLinks stemden tegen de motie, omdat zij de door wethouder Bouma tijdens de raadsvergadering van 20 mei 2009 toegezegde evaluatie van de Topsporthal Leek wilden afwachten. Wel was het CDA van mening dat, als zich de mogelijkheid voordoet, de topsporthal onder voorwaarden verkocht moet kunnen worden. De PvdA toonde zich geen voorstander van de verkoop van de topsporthal maar staat een particuliere exploitatie van de hal voor.

### **Huidige exploitatievorm**

De exploitatie van de Topsporthal Leek ligt sinds het moment van de opening geheel bij de gemeente Leek. Wel heeft de gemeente voor het dagelijks beheer en het klein onderhoud een contract gesloten met Sportcentrum Leek BV. Verder is er ruimte op de verdieping in de topsporthal voor een bowling verhuurd aan Sportcentrum Leek BV, evenals twee ruimten op de begane grond. De bowling is sinds oktober 2008 volledig in gebruik.

### **Exploitiemogelijkheden naar de toekomst toe**

Nog voordat bovengenoemde motie in de raadsvergadering van 1 juli 2009 werd aangenomen, was het college zich al eigenstandig op de exploitiemogelijkheden voor de Topsporthal Leek naar de toekomst toe aan het oriënteren. Daarbij heeft het college het volgende vastgesteld:

- De topsporthal is in de eerste plaats bedoeld voor de Leekster breedtesport en het Leekster bewegingsonderwijs. Hiermee wordt de bezetting van de topsporthal voor een groot deel ingevuld. Voor de Leekster sportverenigingen en het bewegingsonderwijs hanteert de gemeente zogenoemde "sociale tarieven".
- Grootschalige topsportevenementen die eventueel in de topsporthal zouden kunnen worden gehouden, leveren exploitatietechnisch gezien geen financieel voordeel op. In tegendeel. Bij dat soort topsportevenementen zal over het algemeen door de betreffende organisator aan de gemeente een zeer forse geldelijke bijdrage worden gevraagd. Een bijdrage die dus behoorlijk in de papieren zal lopen en die voor een gemeente met een omvang als Leek, ook mede gelet op de financiële positie van de gemeente, niet op te brengen is. Daarnaast zal de gemeente gevraagd worden om de hal om-niet beschikbaar te stellen. En ook de lasten van de nutsvoorzieningen blijven bij een dergelijk evenement voor rekening van de gemeente evenals de kosten van eventuele andere voorzieningen (bijplaatsen tribunes etc.). Geconcludeerd moet dan ook worden dat "Leek" te klein is voor de echte topsportevenementen. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat het houden van (grootschalige) topsportevenementen voor de Topsporthal Leek niet het meest voor de hand liggende is en dat de gemeente zich qua (acquisitie)inspanning zich daarop ook niet moet richten.

- Waar liggen dan wel mogelijkheden? Wij zien die mogelijkheden op het vlak van lokale en regionale toernooien, waaronder wij ook bedrijfstoernooien begrijpen. En waar wij ook mogelijkheden zien is (top)sportevenementen voor jeugd onder de 19 jaar. Jeugdigen die qua prestaties natuurlijk "onder de volwassenentop" zitten, maar die de toekomst vormen. Een dergelijk evenement is ook al binnengehaald, want van 1 tot en met 4 april 2010 zal in de Topsporthal Leek, in samenwerking met Sportcentrum Leek, de junior WK Korfbal worden gehouden. Aan dit WK doen naar het zich laat aanzien dertien landen mee. Ook voor het jaar 2011 liggen er kansen/mogelijkheden om een soortgelijk evenement naar de Topsporthal Leek /Sportcentrum Leek te halen. Er is namelijk een reële kans dat Leek in augustus 2011 een van de vijf speelsteden wordt bij het EK handbal vrouwen onder de 19. Op dit soort evenementen wil het college zich dan ook richten bij de acquisitie voor de Topsporthal Leek. Bedrijfstoernooien leveren een financieel gewin op voor de gemeente als exploitant van de topsporthal. Dit geldt op zich niet voor topsportevenementen voor de jeugd. Maar deze evenementen vragen van de gemeente ook geen bijdrage en investering van een omvang als bij de echte topsportevenementen. Inmiddels zijn wij in gesprek met de Bedrijvenvereniging Leek (BVL) over mogelijke bijdragen van het bedrijfsleven in de gemeente Leek en de omgeving daarvan aan sportevenementen en sportstimulering in onze gemeente. Bovendien zien wij in topsportevenementen voor de jeugd op meerdere vlakken een waarde. Alleen al voor wat betreft de uitstraling op de gemeente Leek in het algemeen en op de betreffende sport in het bijzonder, die wellicht aan aantrekkingskracht onder de Leekster bevolking en met name de jeugd wint. Ook sluit het organiseren van dergelijke jeugdevenementen goed aan bij de doelstellingen van de gemeente in het kader van het Nationaal Actieplan Sport en Bewegen en de Impuls brede scholen, sport en cultuur. In het kader van deze beide programma's vormt de jeugd namelijk een belangrijke doelgroep. Wij hopen en verwachten dat topsportevenementen voor de jeugd in de Topsporthal Leek/Sportcentrum Leek de interesse van de jeugd voor de sport in het algemeen doet toenemen.

### **Exploitiievorm naar de toekomst toe**

Wat betreft de toekomstige exploitatievorm voor de Topsporthal Leek wordt het volgende opgemerkt.

- Aan De Schelp te Leek bevindt zich een veelzijdig sportcomplex dat naar "buiten" toe/naar de bezoeker toe overkomt als een sportaccommodatie. Het gaat feitelijk echter niet om één sportcomplex, maar twee sportaccommodaties met twee verschillende eigenaren/exploitanten.
- Beide sportaccommodaties zijn onderling afhankelijk van elkaar. De gemeentelijke topsporthal heeft geen horecafunctie, maar maakt daarvoor gebruik van het sportcafé in Sportcentrum Leek. Het private Sportcentrum Leek huurt ruimten in de Topsporthal Leek en exploiteert in een van deze ruimten een bowling die eveneens is voorzien van een (bij de bowling behorende) horecafunctie.
- De gemeente is niet vrij om de exploitatie van de topsporthal aan een private partij over te dragen zonder dat zij daarvoor een Europese aanbestedingsprocedure heeft gevolgd.
- Het staat de gemeente wel vrij om de Topsporthal Leek te verkopen aan wie zij wil, mits voor die verkoop een marktconforme prijs wordt bedongen. Er mag geen sprake van staatssteun zijn.

Uit bovenstaande vaststellingen is het volgende geconcludeerd. Door de verwevenheid van de beide sportaccommodaties zijn beide exploitanten - de gemeente Leek en Sportcentrum Leek BV - feitelijk "tot elkaar veroordeeld". Gelet hierop zou bij uitbesteding van de exploitatie van de Topsporthal Leek aan een private partij in principe alleen uitbesteding aan Sportcentrum Leek BV wenselijk zijn.

### **Private exploitatie van de Topsporthal Leek**

Als de exploitatie aan een private derdepartij wordt opgedragen, dan moet de gemeente hiervoor een Europese aanbestedingsprocedure volgen. In een open, transparante, non-discriminatoire procedure aan de hand van objectieve criteria moet de exploitatie aan een derdepartij gegund worden. Het probleem bij deze procedure is echter dat de gemeente alleen maar een topsporthal zonder horeca aan te bieden heeft. Immers, de horeca zit bij Sportcentrum Leek. Hierbij moet bedacht worden dat juist de horecafunctie bij een sportcomplex de exploitatie van het complex aantrekkelijk maakt. Uit de horeca komt over het algemeen namelijk de winst. Verder moet bedacht worden dat de private exploitant de gemeentelijke breedtesport en het bewegingsonderwijs zal moeten accommoderen. Er is immers sinds de sluiting van de Rodenburghal geen andere gemeentelijke sporthalaccommodatie meer. Dit zal dan ook een eis van de gemeente moeten zijn. Evenals het een eis zal moeten zijn dat ook na privatisering er sociale tarieven voor de gemeentelijke verenigingen en het bewegingsonderwijs gehanteerd moeten worden. Dit alles betekent dat er een flinke gemeentelijke bijdrage in de exploitatie nodig zal zijn om het voor een private exploitant - die immers het oogmerk zal hebben om winst te maken en die ook al geen horeca-inkomsten zal hebben in de topsporthal - aantrekkelijk te maken om de exploitatie van de Topsporthal Leek over te nemen.

Het volgende kan dan ook geconcludeerd worden. Een op een de exploitatie van de Topsporthal Leek overdragen aan een private partij is niet mogelijk. Ook is het zeer de vraag of private exploitatie wel aantrekkelijk is, omdat er zich geen horecafunctie in de Topsporthal Leek bevindt en er wel verplicht de Leekster breedtesport en het bewegingsonderwijs geaccommodeerd moet worden tegen een sociaal tarief. De enige voor wie het wellicht wel aantrekkelijk is om de exploitatie over te nemen, is Sportcentrum Leek BV, omdat voor Sportcentrum Leek BV synergievoordelen meespelen, die voor andere private exploitanten niet gelden.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de Europese aanbestedingsplicht ook geldt als de gemeente de Topsporthal Leek in een Stichting of een BV onderbrengt, waarin de gemeente nog (enige) zeggenschap heeft, ook al heeft een derde (particuliere) partij de medezeggenschap of oefent deze het directeurschap uit.

### **Verkoop van de Topsporthal Leek**

Ten aanzien van de verkoop van de Topsporthal Leek spelen dezelfde elementen een rol als hierboven genoemd bij de private exploitatie. In een ding verschilt verkoop echter van het uitbesteden van de exploitatie. De gemeente is gerechtigd zelf en zonder specifieke, voorgeschreven procedure, een eventuele koper van de hal uit te zoeken. Gelet op bovengenoemde elementen kan niet gesteld worden dat verkoop de Topsporthal Leek aantrekkelijker maakt voor private partijen dan uitbesteding van de exploitatie. Bovendien koopt die private partij een sportaccommodatie, waarin een aantal ruimten - onder andere die voor de bowling - verhuurd zijn. De verkoop van de sportaccommodatie verbreekt deze huurcontracten niet. Verwacht moet worden dat een en ander zich ook neerwaarts in de eventuele koopsom zal vertalen. Een probleem dat zich bij verkoop van de Topsporthal Leek kan voordoen, is dat de boekwaarde van het complex hoger ligt dan de marktconforme koopprijs. Ook bij verkoop is Sportcentrum Leek BV in verband met de synergievoordelen weer een apart verhaal.

### **Sportcentrum Leek BV**

Zoals al aangegeven, spelen er voor Sportcentrum Leek BV andere zaken - waaronder synergievoordelen - een rol om belang te hebben bij of overname van de exploitatie of de aankoop van de Topsporthal Leek. Bovendien moet bedacht worden dat realisering van de Topsporthal Leek oorspronkelijk het idee was van de heer J. Veenema van Sportcentrum Leek BV. Er kan daarom van uitgegaan worden dat een en ander ook emotioneel gezien een meerwaarde zal hebben voor Sportcentrum Leek BV.

In het voorjaar en de zomer van 2009 zijn er contacten en besprekingen geweest met de heer Veenema en zijn accountant over het beheer en de exploitatie van de Topsporthal Leek en de eventuele (grotere) rol van Sportcentrum Leek BV daarin.

In deze gesprekken is geconcludeerd dat Sportcentrum Leek BV momenteel niet bij machte is de Topsportthal Leek aan te kopen. Verwacht wordt namelijk dat de huidige bankier van Sportcentrum Leek BV hiervoor geen financiering beschikbaar zal stellen. Ook als een andere geldgever gevonden wordt, is de verwachting dat er een "financieringsgat" over zal blijven. Die geldgever zal waarschijnlijk geen 100% van de aankoopssom willen financieren omdat de executiewaarde van het pand lager zal zijn dan de aankoopssom. Aankoop op dit moment is dus uitgesloten. Naar de toekomst toe is dit echter eventueel wel een optie.

Ten aanzien van het uitbesteden van de exploitatie van de Topsportthal Leek werd geoordeeld dat, hoewel de heer Veenema in het kader van een aanbestedingsprocedure "goede papieren" heeft (omdat hij het naastgelegen Sportcentrum Leek met de horecavoorziening bezit) om "als eerste" uit de bus te komen, hierover vooraf geen zekerheid is te geven of te verkrijgen. Het betreft immers een open, transparante, non-discriminatoire procedure aan de hand van objectieve criteria. Het risico is dus aanwezig dat de gemeente aan een ander zou moeten gunnen dan aan Sportcentrum Leek BV. En dit wordt juist als niet wenselijk geoordeeld vanwege de verwevenheid van de twee sportaccommodaties.

### **Conclusies ten aanzien van de toekomstige exploitatievorm**

Zowel het uitbesteden van de exploitatie aan een private partij als verkoop van de Topsportthal Leek aan een private partij zijn momenteel geen opties.

### **Hoe dan wel verder?**

Verder gaan met de exploitatie van de Topsportthal Leek als gemeentelijke sporthal is momenteel de enige reële optie. Maar dit wel met de volgende kanttekening erbij.

Naar buiten toe is het van groot belang te benadrukken en te propageren dat er aan De Schelp te Leek een veelzijdig sportcomplex staat. Voor gebruikers/belangstellenden is het daarbij niet belangrijk te weten dat dat complex feitelijk twee verschillende eigenaren/exploitanten heeft. Naar buiten toe moet het zich als een veelzijdig sportcomplex presenteren. Het is in dat kader wenselijk dat er een aanspreekpunt is voor het gehele sportcomplex. En dan bij voorkeur een aanspreekpunt dat ter plaatse aanwezig is. In het eerste jaar dat de Topsportthal Leek in gebruik was, is geconstateerd dat er zich in de praktijk afstemmingsproblemen of communicatieproblemen voordeden tussen Sportcentrum Leek en de gemeente. Een en ander pleit dus voor een nauwe samenwerking met Sportcentrum Leek BV. Een van de opties daarbij is om de roostering van de Topsportthal Leek geheel bij Sportcentrum Leek BV neer te leggen. Hierover heeft op 27 augustus 2009 ook al een gezamenlijk overleg van gemeente en Sportcentrum Leek BV met de Leekster sportverenigingen plaatsgevonden. Begin najaar van 2009 bleek echter dat voor de heer Veenema de "span of control" over zijn bedrijf te groot was geworden. Feitelijk kwamen te veel werkzaamheden op (alleen) de schouders van de heer Veenema neer. Geconcludeerd is dat de organisatie van Sportcentrum Leek BV op bedrijfsvoeringgebied versterking behoeft. In afwachting daarvan heeft de gemeente de besluitvorming en het overleg over de plannen om de gehele roostering bij Sportcentrum Leek BV neer te leggen "even in de wachtkamer" geplaatst. Sportcentrum Leek is voortvarend op zoek gegaan naar versterking van het management. Deze versterking heeft het sportcentrum gevonden in de persoon van de heer Albert Kuil. Recentelijk is de heer Kuil benoemd tot directeur van Sportcentrum Leek. De heer Kuil zal de functie van directeur gezamenlijk vervullen met de huidige directeur van Sportcentrum Leek, de heer Veenema. De heer Kuil zal zich bij zijn werkzaamheden gaan richten op de bedrijfsvoering van het sportcentrum, terwijl de heer Veenema zich zal gaan bezig houden met acquisitie van evenementen. Gelet hierop zal het onderwerp "roostering neerleggen bij Sportcentrum Leek" binnenkort weer opgepakt worden en nader overlegd worden met alle betrokkenen.

Zoals op de bladzijden 9 en 10 is aangegeven, is in het jaar 2009 een nadelig exploitatieresultaat behaald van € 254.205,36. Op de bladzijden 10 en 11 is aangegeven dat de bezetting van de Topsportthal Leek op vooral doordeweekse dagen tot 16.00 uur en op de zondagen zeer matig is. En dat het door gebrek aan belangstelling moeilijk is de bezettingsgraad te verhogen. Gelet hierop is het realistisch ervan uit te gaan dat de gemeente jaarlijks ruim € 250.000,00 zal moeten bijdragen aan de exploitatie van de Topsportthal Leek.

## Hoofdstuk 6 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

### Samenvatting en conclusies

Voor wat betreft de financiële verantwoording over de aankoop en afbouw van de Topsporthal Leek kan gesteld worden dat het beschikbaar gestelde budget met € 277.539,00 is overschreden. Het grootste deel daarvan wordt veroorzaakt door toegerekende loonkosten en de kosten van de aanleg van het parkeerterrein P2. Worden deze kosten geëlimineerd, dan resteert een overschrijding van ruim € 43.000,00. En dat is een percentage van circa 1,25 procent van het beschikbaar gestelde budget.

Het faillissement van de grootste aannemer Machinefabriek Theo Tel BV heeft tot gevolg dat er geen eindoplevering van de topsporthal heeft plaatsgevonden. Er moesten nog diverse werkzaamheden worden verricht en (garantie)papieren en rapporten worden ontvangen etc. Het grootste probleem waar de gemeente tegen aanliep was de lekkage van het dak van de Topsporthal Leek. Hiervoor is aan een derde bedrijf opdracht verleend deze problematiek te verhelpen en bij dit bedrijf heeft de gemeente ook garantie voor het dak ingekocht. De failliete boedel heeft nog een vordering op de gemeente Leek. De gemeente Leek weigert deze vordering grotendeels te betalen, omdat de gemeente door het faillissement veel kosten heeft en (nog) moet maken. Het faillissement is momenteel nog niet afgewikkeld.

De exploitatiebeeld van de Topsporthal Leek over het jaar 2009 geeft een positief beeld te zien van € 8.929,64 ten opzichte van de raming in de Begroting 2009. Ten opzichte van de raming van Hopman•Andres geeft het exploitatiebeeld een positief saldo van € 73.544,64 te zien. Wel moet nog gekeken worden of de afschrijving van kapitaalslasten, waarvoor nu algeheel een afschrijvingstermijn van 40 jaar wordt gehanteerd, nog gedifferentieerd moet worden.

De bezetting van de turnhal is goed te noemen (hoewel die overdag niet bezet is). Ook turnverenigingen van buiten de gemeente Leek weten de turnhal in de weekeinden te vinden.

De bezetting van de topsporthal op doordeweekse dagen tot 16.00 uur is zeer matig. Door de week na 16.00 uur en in de avonduren is de hal in de wintermaanden (eind oktober tot en met half maart) goed bezet. Het overige deel van het jaar is het dan echter rustig in de hal. In de weekenden is de bezetting op de zaterdag redelijk te noemen, maar ook hier ligt het zwaartepunt in de winterperiode. De bezetting op de zondagen is matig te noemen.

Het jaar 2009 levert een huuropbrengst voor de topsporthal (inclusief turnhal) op van € 64.784,80. Dit bedrag ligt afgerond € 15.000,00 lager dan destijds geraamd door Hopman•Andres, maar dit bedrag wordt deels gecompenseerd door de verhuur van twee bedrijfsruimten op de begane grond aan Sportcentrum Leek BV voor een bedrag van € 12.500,00.

De Topsporthal Leek is in de eerste plaats bedoeld voor de breedtesport en het bewegingsonderwijs. Voor wat betreft acquisitie voor de Topsporthal Leek wil de gemeente zich richten op lokale en regionale toernooien, waaronder ook bedrijfstoernooien. Daarnaast wil de gemeente zich richten op (top)sportevenementen voor jeugd onder de 19 jaar. Wij zijn in gesprek met de BVL over mogelijke bijdragen van het bedrijfsleven aan sportevenementen en sportstimulering in onze gemeente.

Voor wat betreft de exploitatie van de Topsporthal Leek naar de toekomst toe is zowel uitbesteding van de exploitatie aan een private partij als verkoop van de Topsporthal Leek aan een private partij momenteel in ieder geval niet wenselijk. Wel zal worden bekeken of een nauwere samenwerking met Sportcentrum Leek mogelijk is.

Er moet van worden uitgegaan dat de gemeente jaarlijks ruim € 250.000,00 zal moeten bijdragen aan de exploitatie van de Topsporthal Leek.

## Aanbevelingen

- 1 Bekijken of de afschrijvingstermijn voor de kapitaalslasten gehandhaafd moeten blijven op 40 jaar of dat deze termijnen alsnog gedifferentieerd moeten worden naar gebouwen, installaties en inventaris.
- 2 De Topsportthal Leek in ieder geval voorlopig blijven exploiteren als gemeentelijke sporthal.
- 3 De Topsportthal Leek en Sportcentrum Leek naar buiten toe zo veel mogelijk "verkopen" als één, veelzijdig sportcomplex en in dat kader bekijken of het in de ( nabije) toekomst mogelijk is met Sportcentrum Leek BV afspraken te maken zijn over "een aanspreekpunt c.a." voor het gehele complex. Voorwaarde daarbij is dat Sportcentrum Leek BV een goed functionerende bedrijfsvoering heeft.
- 4 Qua acquisitie voor de Topsportthal Leek dient de gemeente zich vooral te richten op lokale en regionale toernooien, waaronder bedrijfstoernooien, en (top)sportevenementen voor jeugd onder de 19.