

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 11 oktober 2021
Agendapunt	:
Onderwerp	: Investering nieuwbouwaccommodatie V.V. De Sweach Beetsterzwaag
Portefeuillehouder	: Anko Postma

Beetsterzwaag, 7 september 2021

Voorstel

1. Om in een gedeelte van het nieuw te bouwen kindcentrum De Finne te investeren in een sportaccommodatie voor VV De Sweach.
2. Hiervoor € 369.000,- krediet beschikbaar te stellen, waarvan € 29.500 dient als voorbereidingskrediet.
3. In te stemmen met een bijdrage van € 60.000 aan VV De Sweach ten behoeve van de nieuwbouw.
4. Het college hiervoor een vaststellingsovereenkomst aan te laten gaan en de raad hierover te informeren.

Inleiding

U hebt in 2019 de locatie aan de Vlaslaan aangewezen voor de bouw van Kindcentrum De Finne. Vervolgens hebt u opdracht gegeven de kansen op haalbare deelname in het nieuwe gebouw te onderzoeken. Uitkomst is dat het is gelukt om het plan voor een gezamenlijke accommodatie haalbaar te maken.

Uit het onderzoeksproces met betrokken partijen is gebleken dat VV De Sweach de enige deelnemer is en dat het de goedkoopste vorm van nieuwbouw is om onder één dak te gaan met het kindcentrum. Ideeën over deze mogelijkheden zijn in nauwe samenwerking tussen de vereniging en Comprix uitgewerkt. Uit het onderzoek van Synarchis is ook gebleken dat het de vereniging zonder de gemeente niet lukt dit plan te betalen.

Nieuwbouw, verbouw en onderhoud van kantines is echter nooit een gemeentelijke taak geweest. De gemeente draagt conform de normen van NOC-NSF bij aan het in het stand houden van voetbalvelden, maar niet in accommodaties.

Anderzijds wil de gemeente wel waar mogelijk faciliteren en maatwerk leveren (modern bestuur/gekanteld werken).

Daarnaast volgt uit het door u op 10 mei 2021 vastgestelde bestemmingsplan "Vlaslaan - MFA te Beetsterzwaag" (met bijbehorend Beeldkwaliteitsplan) dat de meest optimale plaats voor het kindcentrumgebouw de huidige plek van de kantine en kleedruimten van de vereniging is.

Na uitgebreid onderzoek van Synarchis en de betrokken partijen, en overleg met de vereniging en Comprix, stellen wij u voor een extra investering te doen in een gebouwdeel dat door de vereniging onder voorwaarden kan worden gebruikt. Daarmee kunnen de plannen voor de nieuwe gezamenlijke accommodatie verder worden uitgewerkt.

Beoogd effect en/of resultaat

Beetsterzwaag is een centrumdorp met bijbehorende faciliteiten.

De gemeente wil betaalbare sportvoorzieningen mogelijk maken en vervult hierin een faciliterende en voorwaardenscheppende rol. Alle inwoners moeten deel kunnen nemen aan veilige sport- en beweegactiviteiten van goede kwaliteit.

Argumenten

1.1. Uit onderzoek van de vereniging en Comprix blijkt dat bouwen onder één dak de laagste kosten voor nieuwbouw met zich meebrengt.

De vereniging heeft alle mogelijkheden voor een nieuwe accommodatie onderzocht. Samen met Comprix is zij tot de conclusie gekomen dat het bouwen onder één dak de goedkoopste variant bij nieuwbouw is. Onderzoeksbureau Synarchis heeft het plan van de vereniging onderzocht en bevestigt deze conclusie.

1.2. De meest optimale variant in het bestemmingsplan voor locatie van het kindcentrumgebouw is dat de locatie van de huidige kantine en kleedruimten vrij wordt gemaakt.

U hebt op 10 mei 2021 het bestemmingsplan "Vlaslaan - MFA te Beetsterzwaag" (met bijbehorend beeldkwaliteitsplan) gewijzigd vastgesteld. Hierin staat dat:

'De ontwikkeling van het plangebied de kans biedt om de bestaande (maatschappelijke) voorzieningen verder te versterken/clusteren. De nieuwbouw wordt daarom zo dicht mogelijk bij de bestaande voorzieningen (zoals de Buorskip) ingepast. (...) om daarmee ook de bundeling van functies te visualiseren.'

De bouw onder één dak sluit aan bij deze ambitie. Ook sluit het aan bij de wens voorzieningen in de dorpen op peil te houden. Bundeling van functies is uitnodigend voor de partijen in het gebied om meer samen te werken, een stimulering van ontmoeting en participatie (De krêft van de Mienskip).

Deze kans was ook een belangrijke reden om voor deze locatie te kiezen.

Door bouw onder één dak verdwijnt de huidige, verouderde kantine van de vereniging en wordt plaats gemaakt voor het nieuwe kindcentrum. Hierdoor kan het nieuwe gebouw zo optimaal mogelijk gesitueerd worden. Dit is een aanwinst voor het dorp.

2. De vereniging krijgt nieuwbouw financieel niet rond zonder hulp van de gemeente.

De mogelijkheden om haar nieuwbouwplan financieel rond te krijgen zijn door de vereniging en Synarchis onderzocht. De vereniging heeft een financier nodig om de bouwkosten (vooraf) te kunnen betalen, maar buiten de gemeente om geen gevonden. Door een deel van de investering over te nemen, is het plan haalbaar om de locatie van de huidige accommodatie vrij te maken en nieuwbouw onder één dak mogelijk te maken. De kapitaalslasten voor deze investering moeten zoveel mogelijk (100%) gedekt worden door VV De Sweach.

3. Door verplaatsing en verkleining van het oefenveld heeft de gemeente lagere kosten voor onderhoud van dat veld.

In het plangebied ligt het oefenveld, dat de vereniging tegen een vergoeding gebruikt. Het oefenveld is eigendom van de gemeente. Voor de realisatie van het kindcentrum wordt dit veld opgeschoven en gehalveerd. Dit geeft jaarlijks een structureel voordeel op de gemeentelijke kosten van onderhoud van € 3.000. Door de vereniging te laten profiteren van dit financiële voordeel, dragen wij bij aan het haalbaar maken van het plan.

4. Het is van belang de voorwaarden die verbonden zijn aan de medewerking van de gemeente goed vast te leggen.

Uiteraard stelt de gemeente voorwaarden aan de medewerking en het verstrekken van het krediet. Daarnaast is het van belang zaken als de taakverdeling bij de bouw, de eigendomsverhoudingen bij oplevering, de financiering en wederzijdse verantwoordelijkheden etc. nader te regelen. Deze afspraken willen wij met zowel de vereniging als Comprix vastleggen in een overeenkomst. Daarmee dragen we ook bij aan het afdekken van juridische risico's. Na het nemen van het nu voorliggende besluit gaan wij aan de slag met het opstellen hiervan. Het (voorbereidings)krediet wordt overgemaakt na het vaststellen van de overeenkomst.

Kanttakeningen

1.1. De gemeente heeft geen taak bij nieuwbouw van sportaccommodaties.

De gemeente kent geen subsidieregeling voor opstellen bij sportaccommodaties. In de door de raad vastgestelde notitie 'Criteria en uitgangspunten voor het in standhouden, vernieuwen en/of opheffen van een basisvoorziening of accommodatie' staat dat nieuwbouw, verbouw en onderhoud van kantines nooit een gemeentelijke taak is geweest. Er is geen wettelijke grondslag op het gebied van sportaccommodaties om te investeren in sportgebouwen.

Er wordt gekozen voor een constructie vergelijkbaar met de huisvesting van kinderopvang, desondanks zou de indruk kunnen ontstaan dat de gemeente de nieuwbouw van een sportaccommodatie financiert.

Bouwen onder één dak draagt echter bij aan de maatschappelijke ambities op het terrein van leefbaarheid, duurzaamheid en inclusieve samenleving. De centrumfunctie in Beetsterzwaag wordt versterkt met een nieuw duurzaam gebouw, waar diverse maatschappelijke functies in en om geclusterd zijn. Bovendien is het nieuwe gebouw een oplossing voor de lange termijn.

1.2. Dit besluit heeft financiële consequenties voor de gemeente.

U kiest hiermee voor nieuwbouw van accommodatie voor de vereniging. De vereniging kan ook in haar huidige accommodatie blijven en deze renoveren. De optie renovatie is niet nader onderzocht, maar staat nog steeds open, ook in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor de vereniging is dit pas aan de orde als nieuwbouw definitief niet mogelijk is.

Het is bekend en benoemd dat in zijn algemeenheid de kosten van renovatie lager zijn dan de kosten voor nieuwbouw. Toch zijn alle betrokkenen in het proces doorgegaan met de focus op de optie nieuwbouw, omdat dit de meest optimale ruimtelijke variant is.

Renovatie heeft een kortere levensduur dan nieuwbouw en is daarmee een oplossing voor de middellange termijn. Hierna staat de vereniging opnieuw voor een huisvestingsvraagstuk.

Het behouden van de huidige accommodatie past niet goed binnen het beeldkwaliteitskader voor het gebied (zie argument 1.2.). De vrijkomende grond biedt ons planologisch de mogelijkheid het gebied optimaal in te vullen.

2.1. De vereniging kan de kostendekkende vergoeding over € 369.000 niet dragen gedurende 40 jaar.

Om nieuwbouw toch mogelijk te maken, brengen wij een bedrag in mindering op de gebruiksvergoeding over 40 jaar, van maximaal € 100.000 van het investeringsbedrag. De exacte hoogte van het bedrag is afhankelijk van de noodzaak en is gekoppeld aan te verkrijgen subsidies. (Voorbeeld: als subsidiënten € 30.000 beschikbaar stellen, dan is de huurkorting € 70.000). Het resterende bedrag over maximaal € 100.000 wordt na de looptijd van 40 jaar (of bij beëindiging van het gebruik van het gebouw door de vereniging) met de gemeente afgerekend. Afspraken hierover worden opgenomen in de vaststellingsovereenkomst.

Het effect op de begroting is klein, want slechts de kosten voor het deel van de investering, dat niet gedekt wordt door de kostendekkende vergoeding, wordt voor 40 jaar in de begroting opgenomen. Afhankelijk van de bijdrage van de subsidiënten is het effect op de begroting een jaarlijks bedrag tussen de € 0 en € 2.500.

2.2. Wij hebben geen invloed op eventuele prijsstijgingen, onvoorziene kosten of op de daadwerkelijke realisatie van het dekkingsplan door de vereniging.

Het budget van € 369.000 is kaderstellend. De totale kosten voor de nieuwbouw kunnen hoger uitvallen door prijsstijgingen en onvoorziene kosten. Daarnaast zijn er geen garanties dat fondsen en subsidieverstrekkers de begrote bedragen uit het dekkingsplan daadwerkelijk toekennen.

Als de kosten hoger uitvallen of inkomsten tegenvallen, moet de vereniging concessies doen, meer inkomsten genereren en/of taken in zelfwerkzaamheid uitvoeren. In gesprekken is de vereniging hier op gewezen. De vereniging heeft ideeën voor meer wervingsacties of andere manieren om inkomsten te genereren. Tegelijkertijd komt er alleen meer inzicht in hoe de kosten uitvallen, als we verder gaan met het uitwerken van de plannen en de bijbehorende stichtingskostenraming. Bureau Synarchis heeft de huidige raming onderzocht en vindt deze reëel. De vereniging is financieel gezond en heeft een kleine buffer.

Middelen

De gemeente investeert € 369.000 in het gebouwdeel dat zal gaan worden gebruikt door VV De Sweach. Zo mogelijk vraagt de gemeente subsidies aan om deze investering te verlagen. De vereniging investeert in het overige deel (volgens het huidige dekkingsplan € 337.200). De vereniging vergoedt de kapitaallasten van het deel dat door de gemeente wordt geïnvesteerd over een periode van 40 jaar aan de gemeente.

De voorbereidingskredieten, die al beschikbaar zijn gesteld voor school, kinderopvang en inrichting openbaar gebied, zijn gebaseerd op percentages van 8% of 15% van het totale krediet. Voor de investering in de voetbalaccommodatie stellen wij voor het percentage van 8% aan te houden, wat neerkomt op een voorbereidingskrediet van € 29.500.

Als blijkt dat de vereniging de kosten voor vergoeding kapitaallasten niet volledig kan opbrengen, zal de vergoeding worden verminderd met een verrekening aan het eind van de periode van 40 jaar of zoveel eerder in het geval de vereniging ophoudt te bestaan. Het verschil tussen de kapitaallast en de ontvangen vergoeding zal als last op de begroting drukken. Dit bedrag zal tussen de € 0 en € 2.500 per jaar zijn.

De toezegging van € 60.000 is over 20 jaar budgetneutraal. In 2022 vindt een uitgave plaats van € 60.000. Echter het budget voor onderhoud sportaccommodaties zal met ingang van 2022 met € 3.000 worden verlaagd.

De kosten voor groot onderhoud voor haar deel van de investering komen voor rekening van de gemeente.

Bedrag	Vorm	Toelichting
€ 369.000	Bruto investering gemeente	Op te brengen door vereniging m.b.v. kostendekkende vergoeding
€ 337.200	Investeringsbijdrage VV	De vereniging verlaagt de investering m.b.v. een investeringsbijdrage o.b.v. fondsen, subsidies etc. en betaalt over het restant een kostendekkende vergoeding, berekend over 40 jaar. Het dekkingsplan van de vereniging gaat uit van: BOSA 67.200 Iepen Mienskip Funs 50.000 Subsidie Van Teyens 25.000 Acties 10.000 Zelfwerkzaamheid sloop ¹ 25.000 Lening stichting waarborgfonds 75.000 Verkapitalisering gemeente ² 60.000 Zelfwerkzaamheid 25.000 Totaal 337.200
€ 706.200	Totale kosten	
¹ Kosten sloop gedragen door gemeente	€ 25.000	O.b.v. de erfpachtovereenkomst is de sloop van het gebouw een verantwoordelijkheid van de gemeente Dit is onderdeel van projectbudget Inrichting openbare ruimte
² Besparing gemeente ten goede van VV	€ 60.000	I.v.m. een kleiner oefenveld worden de onderhoudskosten voor de gemeente lager
Kosten groot onderhoud	PM	Gebouwdeel behorend bij investering gemeente in accommodatie VV De Sweach

SDG's

Global goal 3: Gezondheidszorg voor iedereen: bereikbare en betaalbare voorzieningen voor sport, recreatie en ontmoeting in alle wijken;

Global goal 4: Inclusief, gelijkwaardig en goed onderwijs voor iedereen: Investeren in veilige, gezonde, duurzame en toegankelijke schoollocaties, met aansluiting op OV en sportfaciliteiten

Global goal 7: Toegang tot betaalbare en duurzame energie: Duurzaam ontwerp en beheer van gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed;

Global goal 11: Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Marjan van der Weij

Ellen van Selm

Team	: Projecten
Behandelend ambtenaar	: Ilse Blaauw
Telefoonnummer	: (0512) 386 412
Emailadres	: Ilse.Blaauw@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 11 oktober 2021
Agendapunt	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel investering nieuwbouw accommodatie VV De Sweach Beetsterzwaag

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.7 september 2021,

besluit:

1. Om in een gedeelte van het nieuw te bouwen kindcentrum De Finne te investeren in een sportaccommodatie voor VV De Sweach.
2. Hiervoor € 369.000, - krediet beschikbaar te stellen, waarvan € 29.500 dient als voorbereidingskrediet.
3. In te stemmen met een bijdrage van € 60.000 aan VV De Sweach ten behoeve van de nieuwbouw.
4. Het college hiervoor een vaststellingsovereenkomst aan te laten gaan en de raad hierover te informeren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 11 oktober 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Thomas Oosterhaven

Ellen van Selm