

Projectplan Toekomst Sportcomplex Kortezwaag

Raadsvergadering: september 2021
Onderwerp: Toekomst Sportcomplex Kortezwaag, Gorredijk
Portefeuillehouder: Anko Postma

§ 1 Inleiding

Aan de rand van Gorredijk staat Sporthal Kortezwaag, centraal op een sportcentrum met speelvelden (gras en kunstgras) ten behoeve korfbal, voetbal en rugby, tennisbanen, jeu de boulesbanen, beachvelden, een buitenzwembad en een (privaat) fitnesscentrum met binnenzwembad. Een tweede sporthal staat in het centrum van Gorredijk bij Cultureel Centrum De Skâns. Beide accommodaties zijn eigendom van Gemeente Opsterland en bevinden zich in een slechte staat. De Gemeente heeft ca. tien jaar getracht te komen tot (ver)nieuwbouw. Medio 2019 zijn deze pogingen gestaakt en is het probleem in handen gelegd van “de Mienskip van Gorredijk”. Een groep initiatiefnemers nam de uitdaging aan.

Bijeenkomsten met de Mienskip leidden tot voorlopige behoeftebepaling, locatievoorkeur én het besluit eerst met de Gemeente overeenstemming te hebben over de weg naar het doel: de wijze waarop het project wordt opgepakt/uitgevoerd, met formele en informele rollen van stakeholders. De Initiatiefgroep stelt voor het Stichtingsmodel toe te passen: investering en financiering van de nieuwe/vernieuwde accommodaties worden ondergebracht in een private entiteit, een stichting.

In raadsdialogen van 3 februari 2020 en 30 maart 2021 presenteerde de Initiatiefgroep de voortgang aan de Gemeenteraad met de bedoeling voor de zomer 2021 het projectplan ter besluitvorming aan de Gemeenteraad voor te leggen. Echter, mei 2021 stapte De Skâns uit de Initiatiefgroep. Argument: de gekozen route en de behoeftes en locatiekeuze van de Mienskip werden plotseling niet meer door bestuurders van De Skâns ondersteund. De Skâns besloot zelfstandig eigen plannen uit te werken.

Op 15 juni hebben Initiatiefgroep en Kopgroep besloten zich nu volledig te focussen op de toekomst van Sporthal Kortezwaag. Doel: het op basis van draagvlak en haalbaarheid duurzaam verbouwen/nieuwbouwen van het sportcomplex, zodanig dat het sportcomplex aansluit bij de behoefte en staat op de gewenste locatie. Conform afspraak met de Mienskip wil de Initiatiefgroep eerst overeenstemming over de weg naar het doel.

Concreet: in dit projectplan vraagt de Initiatiefgroep de Gemeenteraad akkoord te gaan met toepassing van het Stichtingsmodel, met als doel het op basis van draagvlak en haalbaarheid realiseren van een passend sportcomplex op locatie Kortezwaag.

§ 2 Kortezwaag

Kortezwaag is hét visitekaartje voor de sport in Gorredijk en Opsterland. In de sporthal zijn 1.000 tot 1.500 verenigingssporters actief, vooral korfbal, volleybal, voetbal en badminton. Dit betreft vooral breedtesporters, recreatief én prestatiegericht. Met hun inzet als vrijwilliger en met het betalen van contributies aan hun vereniging zorgen zij voor een bloeiend verenigingsleven en voor bestaansrecht van de sportaccommodaties. LDODK korfbalt op het hoogste niveau (Korfbal League). Dit zorgt voor regionale aantrekkingskracht met betrekking tot leden, bezoekers en ondernemers/sponsors. Het league-team van LDODK staat in de schijnwerpers en is een mooi uithangbord voor Gorredijk en Gemeente Opsterland. Net zo belangrijk is de wijze waarop LDODK vanaf de jeugd in Korfbalschool en Korfbalacademie werkt aan fysieke en mentale zelfbewustwording en het ontwikkelen van

persoonlijkheid. De sporthal zorgt voor een mooie verbinding tussen de verenigingen: binnensport én buitensport. Leden kunnen, individueel en in groepsverband, eenvoudig gebruikmaken van de overige faciliteiten op het sportcomplex, zoals zwemmen, fitness, squash, outdoor workouts, tennis, Joywalking, Jumping, Zumba, etc. etc. De kinderen uit Gorredijk leren zwemmen in het binnenbad. Het buitenbad zorgt 's zomers voor een aangename verkoeling voor jong en oud uit de regio.

Verenigingssporten zijn goed voor de sociale cohesie. Bewegen geeft energie, maakt ons vitaler en weerbaarder en brengt ons in contact met anderen: sport verbindt. Als nooit tevoren zijn we ons bewust dat bewegen gezond is, fysiek én mentaal. Ook bestuurders erkennen het belang, hetgeen blijkt uit de kamerbrief "Nederland vitaal en in beweging" van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en het "Beleidsadvies Bewegen 2021-2040". Er is nog veel te winnen!

§ 3 Historie

Gemeente Opsterland heeft vanaf 2010 getracht door middel van (ver-)nieuwbouwplannen de toekomst van Sportcomplex Kortezwaag (en De Skâns) langjarig te borgen. De leefbaarheid van Gorredijk en het behoud en het verbeteren van basisvoorzieningen waarvan vele burgers gebruik maken, stond centraal. In 2015 nam de Gemeenteraad het besluit binnen- en buitensport in Gorredijk te concentreren op Sportpark Kortezwaag. Er is hiervoor bij de sportverenigingen veel draagvlak. Het bestaande sportcomplex Kortezwaag zou worden vervangen, vernieuwd of uitgebreid. Dit past bij de ambitie die de gemeente heeft met de sport. Het draagt bij aan het stimuleren van breedtesport en topsport en vergroot de uitstraling, de integraliteit en het gebruikscomfort van het sportcentrum. Helaas kwam het niet tot realisatie van het plan. Het plan De Skâns te verplaatsen, als onderdeel van een MFA met OBS De Treffer en een Kinderopvangaccommodatie zorgde voor verzet en verdeeldheid in Gorredijk. Op 3 juni 2019 heeft de Gemeenteraad De Skâns en daarmee ook Kortezwaag, in handen gelegd van de Mienskip van Gorredijk.

§ 4 Initiatief de Mienskip

De situatie rond Kortezwaag gaat de inwoners van Gorredijk aan het hart. Achterstallig onderhoud met betrekking tot verwarming, verlichting, sanitair, vloeren, inrichting etc. leidt ertoe dat de accommodatie absoluut niet meer voldoet aan de huidige normen met betrekking tot gebruik, duurzaamheid en veiligheid. De exploitant haalt eruit wat erin zit, maar het afremmen van de ontwikkeling en de lasten van de exploitatie zorgen voor frustratie en irritatie, ook in het dorp.

Een groep Gorredijksters heeft medio 2019 de uitdaging opgepakt:

<i>Bart Maats:</i>	<i>Huisarts</i>	<i>Anneke Breeuwsma: Plaatselijk Belang</i>
<i>Edward de Leeuw:</i>	<i>Exploitant Kortezwaag</i>	<i>Sierd Moll: Bestuur WHI</i>
<i>Gouke de Vries:</i>	<i>Woordvoerder sport, voorzitter LDODK</i>	<i>Jeroen van Balen: Directeur Van Wijnen Gorredijk</i>
<i>Meine de Jong:</i>	<i>Financieel advies</i>	

Vanuit pure betrokkenheid: "Wy dogge it foar ús doarp". Initiatiefnemers brengen tijd, kennis, ervaring en contacten in. De kracht, deskundigheid en ervaring van Van Wijnen is daarbij onmisbaar. Namens Van Wijnen Projectontwikkeling zijn ook Arjen Oosting (directeur) en Wouter de Vries (projectleider) bij de initiatiefgroep aangesloten.

§ 5 Plan van aanpak

Conform wens van de Gemeenteraad heeft de Initiatiefgroep de Mienskip van Gorredijk optimaal betrokken bij het proces. Met steun van het Iepen Mienskipsfûns werden de volgende stappen gezet:

1. Draagvlak creëren
2. Eigenaarschap oplossing
3. Keuze locatie

§ 5.1 Draagvlak creëren

De Initiatiefgroep begon in 2019 met de organisatie van bijeenkomsten voor inwoners van Gorredijk. Om de krêft van de Mienskip optimaal te benutten was het doel van de bijeenkomsten:

- luisteren naar behoefte en wensen;
- inwoners van Gorredijk vragen mee te denken en mee te doen;
- draagvlak creëren;
- basis vormen voor samenwerking.

Bij de bijeenkomsten waren ca 200 inwoners van Gorredijk in alle leeftijdsgroepen aanwezig. Jeugd van de BHS leverde ontwapenend een bijdrage aan het in kaart brengen van de behoefte en het ontdekken van nieuwe mogelijkheden. De urgentie kwam nadrukkelijk aan bod: “Het kan zo echt niet langer! Na ruim 10 jaar verwaarlozing verdient Gorredijk een representatieve accommodatie voor Kortezwaag (en De Skâns), een impuls om de leefbaarheid van Gorredijk te verbeteren.”

Elkaar ontmoeten kwam prominent naar voren, in combinatie met aandacht voor leefstijl. Door Gorredijksters gezond te laten eten, elke dag te laten bewegen, verbinding te hebben met elkaar, sociale contacten te verbeteren, het gevoel te geven erbij te horen, samen te ontspannen, samen dingen te doen en stress te voorkomen. Maar liefst 25 Gorredijksters meldden zich spontaan aan voor een rol in een Kopgroep. De openheid en verbondenheid tijdens de bijeenkomsten werd onderstreept met het compliment: “Jullie hebben het dorp weer dichterbij elkaar gebracht”.

§ 5.2 Eigenaarschap oplossing

De ervaring van de afgelopen jaren leidde tot de wens van de Mienskip zelf de regie te voeren. Dit sluit aan bij de wens van de Gemeenteraad de Mienskip van Gorredijk te betrekken bij de keuze en mede-eigenaar te maken van de oplossing. Om een goede keuze te kunnen maken voor het gewenste proces heeft Van Wijnen haar ervaring met Initiatief- en Kopgroep gedeeld. Er volgde een bezoek aan een tweetal spraakmakende projecten:

- verbouw/renovatie/verduurzaming Woningcorporatie Accolade in Heerenveen;
- nieuwbouw Sportcomplex Nijlân, Leeuwarden, gerealiseerd via het Stichtingsmodel.

Mede op basis van deze ervaring stelt de Mienskip voor om het “Stichtingsmodel” toe te passen: een op te richten Stichting neemt het proces, inclusief planvorming, opdracht, investering, financiering én de verhuur van de accommodatie voor haar rekening. De Gemeente wordt op dit gebied ontzorgd. Van de Gemeente wordt wel een borgtocht gevraagd als zekerheid voor de financiering.

De Mienskip heeft “duurzaamheid” en “sluitende exploitaties” als uitgangspunt benoemd. Gelet de aard van de maatschappelijke functies is een bijdrage van de Gemeente nodig om dit te realiseren. Na afstemming met de Gemeente bleek Rob Huyzer bereid de Mienskip als procesbegeleider bij te staan. Rob heeft ruime ervaring met betrekking tot ingewikkelde processen en projecten, heeft ook ervaring met Gemeente Opsterland en is bekend met het Stichtingsmodel.

§ 5.3 Keuze locatie

De eerder aangehaalde verdeeldheid in het dorp kent zijn oorsprong in onenigheid over de locatiekeuze van De Skâns. Het dorp voelde zich niet gehoord. Dit was voor de Initiatiefgroep aanleiding om al aan het begin van het proces duidelijkheid te creëren, ook over de locatie. Om los te komen van de historie is onafhankelijk advies gevraagd van stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond (DZH), een ontwerp bureau voor architectuur, stedenbouw en strategie met vestigingen in Groningen, Rotterdam en Keulen. DZH is een zeer ervaren bureau dat bij het oplossen van vraagstukken specifiek oog heeft voor leefkwaliteit en verbinding. Aldus DZH: *“Onze projecten maken de samenleving rijker, zowel in economische als in culturele zin. Dat betekent dat ze bijdragen aan maatschappelijke ontwikkelingen en aan diversiteit. Zij zorgen voor samenhang, zowel sociaal als fysiek en stimuleren ontmoeting en sociale cohesie.”*

DZH heeft zich verdiept in Gorredijk, haar inwoners, de positie en functies van Kortezwaag (en De Skâns) in dorp en regio en heeft de door de inwoners voorgestelde locaties geanalyseerd. Het locatieadvies van DZH voor Kortezwaag was duidelijk: huidige locatie, waarbij in geval van volledige nieuwbouw de accommodatie elders op de locatie kan worden gesitueerd. De Mienskip reageerde enthousiast op het advies.

(NB: DZH adviseerde De Skâns op dezelfde locatie te situeren, aan de straatzijde, zodat het gebouw zichtbaar aanwezig is en zich niet verschuilt achter het geparkeerde blik)

§ 6 Het Stichtingsmodel

Het Stichtingsmodel houdt in dat het gebouw van Kortezwaag wordt ondergebracht in een stichting. Een schematische weergave is opgenomen in [bijlage 1](#). Onderstaand een toelichting op de juridische onderbouwing en de praktische werking van het Stichtingsmodel. Hierin zetten we ook uiteen wat het Stichtingsmodel betekent voor de (veranderde) rol van stakeholders: **samen verder, met ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid.**

§ 6.1 Juridische onderbouwing

In opdracht van de Mienskip is het Stichtingsmodel aanbestedingsrechtelijk en staatssteunrechtelijk beoordeeld door de heer Th. (Theunis) Dankert, advocaat/partner Trip Advocaten & Notarissen, o.a. gespecialiseerd in Aanbestedingsrecht, vastgoed en civiel bouwrecht. De notitie van de heer Dankert is als [bijlage 2](#) bijgevoegd. Voor de goede orde volgt onderstaand de eindconclusie van de review:

- *“Paragraaf 6.9: Op basis van het gestelde in dit memorandum is het verdedigbaar te achten dat (her)ontwikkeling van De Skâns en Kortezwaag door middel van inrichting daarvan met het gepresenteerde Stichtingsmodel geen overheids-/concessieopdracht oplevert als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012, dat er ook niet anderszins sprake is van een aanbestedingsplicht op grond van de Aanbestedingswet 2012 en dat er bij de inherent aan het Stichtingsmodel beoogde transacties tussen de Gemeente en de Stichting geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Concrete rechtspraak over het onderhavige Stichtingsmodel is niet voorhanden. Derhalve kan niet met zekerheid gezegd worden dat, mocht iemand het Stichtingsmodel in rechte aanvechten, in rechte dezelfde conclusies zullen worden getrokken.”*
- *“Paragraaf 6.10: Door middel van ‘Aankondiging met vrijwillige transparantie vooraf’ en het vinden van bredere exploitatiemogelijkheden voor de Exploitant(en) waardoor die minder dan 50% afhankelijk zijn van de exploitatiesteun van de Gemeente, kunnen risico’s optimaal worden gemitigeerd.”*

In opdracht van de Gemeente heeft mevrouw G. (Griselda) Bosma, advocaat Bosma Legal, gespecialiseerd in Vastgoed-/Aanbestedingsrecht, de notitie van de heer Dankert beoordeeld. Mevrouw Bosma vraagt aandacht voor punten op bestuurlijk, financieel en aanbestedingsrechtelijk vlak. De kern van deze aandachtspunten betreft de rol van de Gemeente bij toepassing van het Stichtingsmodel, namelijk het formeel ontbreken van zeggenschap en invloed met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van de accommodatie en het verstrekken van een borgtocht. We verwijzen naar de notitie van mevrouw Bosma die als [bijlage 3](#) is bijgevoegd.

§ 6.2 Praktijk

§ 6.2.1 Bestuur en organisatie

Samenstelling bestuur en toezicht van de Stichting vindt plaats in overleg met stakeholders. Het Stichtingsmodel biedt ruimte voor de Gemeente om zitting te nemen in het bestuur, maar de invloed van de Gemeente moet kleiner zijn dan 50%. De Stichting bemoeit zich alleen met het gebouw: investering, financiering, verhuur. Zolang de Stichting niet is opgericht wordt de voortgang geborgd door de Initiatiefgroep, geassisteerd door Rob Huyzer. Ten behoeve van goede samenwerking en open procesgang wordt het door de Gemeente aanstellen van een ambtelijk projectleider op prijs gesteld. Zo ontstaat een model waarbinnen stakeholders, formeel en informeel, samenwerken aan het beste voor Gorredijk, tijdens de ontwikkeling en realisatie, maar zeker ook daarna.

§ 6.2.2 Investerings

De Stichting is bouwheer, zorgt voor het proces van (her)ontwikkeling en realisatie en neemt alle proces- en investeringskosten voor haar rekening. In deze fase is sprake van drie varianten:

1. **Achterstallig onderhoud bestaande hal + bouwen nieuwe sporthal van ca 1.470 m2**
2. **Achterstallig onderhoud en renovatie/verduurzaming bestaande sporthal + bouwen nieuwe sporthal van ca 1.470 m2**
3. **Sloop bestaande sporthal + bouwen 2 nieuwe sporthallen van ca. 2.025 m2 en 1.470 m2**

Onder "§ 7 hebben we van de varianten een indicatie opgenomen van investeringen en exploitaties. Verdere uitwerking, waaronder het ambitieniveau met betrekking tot energieneutraal of bijna energieneutraal bouwen (ENG/BENG), volgt na goedkeuring toepassing Stichtingsmodel.

De Gemeente kan invloed uitoefenen via het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

De Stichting geeft ontwikkeling en realisatie in opdracht aan Van Wijnen Gorredijk. Van Wijnen faciliteert nu al waar nodig en heeft toegezegd:

- Prijzen marktconform: toetsing door een in overleg met stakeholders te bepalen onafhankelijke deskundige;
- Prijzen vast: vanaf acceptatie loopt Van Wijnen alle prijsrisico's;
- Onderhoud op basis van een meerjarenonderhoudsplanning (mjop): bij de toepassing van materialen wordt rekening gehouden met onderhoud: gegarandeerde kwaliteit, na 30 jaar nog steeds representatieve accommodaties, zo laag mogelijke onderhoudskosten.
- Risico van (her)ontwikkeling naar realisatie voor rekening Van Wijnen;
- Onderaanneming zo veel mogelijk regionaal in te zetten;
- Assistentie bij de oprichting van de Stichting en alles wat daarbij nodig is.

Er wordt geen beroep gedaan op een voorbereidingskrediet van de Gemeente.

§ 6.2.3 Financiering

De Stichting zorgt zelf voor de financiering. Er zijn afspraken gemaakt met een Nederlandse bank over 100% financiering op basis van 80% borgtocht van de Gemeente, aangevuld met het recht van eerste hypotheek op het gebouw. De afspraken zijn niet bindend, de plannen zijn nog niet concreet uitgewerkt. Stakeholders moeten maximaal subsidiebronnen aanboren om zo mogelijk inrichting te financieren en bancaire lening én borgtocht van de Gemeente te verlagen. De exploitatie van de Stichting wordt voor 30 jaar uitgelegd. De Gemeente kan met een tweede hypotheek zekerheid krijgen voor haar borgtocht en zo grip houden op de in het gebouw uit te voeren dienstverlening.

§ 6.2.4 Verhuur

De Stichting wordt eigenaar van het gebouw, zorgt voor de verhuur en sluit de huurovereenkomst met de exploitant. De wens/voorkeur van de Gemeente met betrekking tot de exploitant weegt zwaar gelet op de gevraagde kwaliteit van de dienstverlening en het resultaat van de exploitatie.

§ 6.2.5 Huur en exploitatiebijdrage Gemeente

De financiële verplichtingen van de Stichting bestaan uit rente, afschrijving, onderhoud, verzekering, eigenaarslasten en enige beheer- en administratiekosten. Deze posten bepalen de hoogte van de huur die door huurder/exploitant moet worden opgebracht. In de huidige situatie worden deze lasten direct gedragen door de Gemeente. Bij het Stichtingsmodel komen deze lasten via de gemeentelijke bijdrage indirect voor rekening van de Gemeente. De behoefte aan een bijdrage van de Gemeente als gevolg van de exploitatie verandert niet. En ook de uitdaging van de exploitant om samen met de Gemeente die bijdrage -gemeenschapsgeld- zoveel mogelijk te beperken, verandert niet. Dit bevestigt het belang van de Gemeente bij de beste huurder/exploitant die met goed ondernemerschap een optimale exploitatie kan bewerkstelligen.

§ 7 Financiële indicatie investeringsvarianten

De Mienskip gebruikt geen voorbereidingskrediet van de Gemeente. Gesteund door een bijdrage van € 9.000 van het Iepen Mienskipsfûns worden de kosten tot nu toe gedragen door de Initiatiefgroep. Het proces kost geen gemeenschapsgeld. Van Wijnen draagt het financiële risico.

De Mienskip streeft met de exploitant naar een goede match van behoefte en aanbod van diensten. Het gaat niet om het stapelen van stenen! De match moet zorgen voor optimalisatie van exploitatie/businessmodel enerzijds en investering anderzijds. Verdere uitwerking volgt na overeenstemming over de toepassing van het Stichtingsmodel. Om in deze fase de Gemeente wel zo goed mogelijk mee te nemen in de verwachtingen volgt met betrekking tot de drie varianten een indicatie van investeringen en exploitaties, gebaseerd op:

- investering in duurzaam gebouw, energieneutraal;
- bijdrage Gemeente staat in relatie tot de huidige gemeentelijke lasten. Daarbij moeten we er rekening mee houden dat de huidige gemeentelijke lasten niet realistisch zijn door zeer beperkt onderhoud en geen/beperkte exploitatiebijdrage;
- exploitatie betreft maatschappelijke functie(s);
- aanvullende subsidiemogelijkheden worden maximaal benut.

Financiële indicatie investeringsvarianten o.b.v. prijspeil 2021, ex BTW, bedragen € x 1.000

Investering Stichting Gebouw	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Achterstallig onderhoud <i>(hoog noodzakelijk)</i>	850	850	-
Aanvullende renovatie/verduurzaming	-	1.000	-
Nieuwbouw <i>(var. 3 inclusief duurzaamheid)</i>	3.850	3.850	8.700
Investering inrichting <i>(fondsen, gemeente, regiodeal)</i>	PM	PM	PM
Totaal investering	4.700	5.700	8.700

Exploitatie Stichting Gebouw	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Rente lening <i>(stel 2%, 30 jaar, o.b.v. annuïteiten)</i>	94	114	174
Afschrijving <i>(var. 1/2 afh. afschr bestaand, var 3 40jr)</i>	170	190	217
Onderhoud	75	83	55
Zakelijke lasten <i>(doorgelegd naar huurder/exploitant)</i>	0	0	0
Verzekering	21	23	24
Overige bedrijfskosten	10	10	10
Totaal kosten	370	420	480
Opbrengst huur exploitant	370	420	480
Resultaat	0	0	0

Exploitatie Exploitant	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Huur gebouw <i>(bedrijfskosten geïndexeerd)</i>	370	420	480
Personeelskosten <i>(o.b.v. extern rapport Synarchis)</i>	55	55	55
Afschrijvingen	25	25	25
Zakelijke lasten	10	14	15
Bedrijfskosten <i>(var. 1 incl. energie)</i>	100	86	80
Totaal kosten	560	600	655
Opbrengst verhuur <i>(o.b.v. max. inpassen onderwijs)</i>	90	100	120
Subsidies/overige opbrengsten	20	20	20
Totaal opbrengsten	110	120	140
Resultaat (-/-) = bijdrage Gemeente	450	480	515
<i>waarvan a.g.v. rente en afschrijving</i>	264	304	391
<i>waarvan a.g.v. onderhoud, zakelijke lasten, verzekering</i>	106	120	94
<i>waarvan a.g.v. exploitatie</i>	80	56	30

§ 8 Indicatie vervolg proces

Na akkoord toepassing Stichtingsmodel volgt per investeringsvariant een indicatieve doorlooptijd van ontwikkeling en realisatie conform onderstaand concept. Omdat het besluit sport te concentreren op Kortezwaag al in 2015 door de Gemeenteraad is genomen en het Mienskipproject hiervoor volop draagvlak van de Mienskip van Gorredijk heeft aangetoond, mag worden verwacht dat het proces snel doorlopen kan worden.

Het bouwproces wordt optimaal afgestemd op het sportseizoen, zodat sporters minimaal overlast ervaren en kosten voor vervangende huisvesting worden voorkomen.

In overleg met de Gemeente worden GO/NO-GO momenten ingebouwd, onder anderen ten aanzien van het ontwerptraject en de financiële paragraaf.

Verder worden momenten ingepast van terugkoppeling naar de Mienskip en andere stakeholders.

Model doorlooptijd per investeringsvariant	Aanvang	GO/NO GO	Mienskip
Projectleiding (R. Huyzer namens Mienskip (+ ambtelijk projectleider?))			
Inrichting organisatiemodel (projectgroep/stuurgroep)			
Haalbaarheidsplan, uitwerking exploitatieprognoses (2-3 opties)			
Programma van Eisen (2-3 opties) aansluitend bij exploitatieprognose			
Schetsontwerp, uitwerking PvE, ontwerpplan, kostenraming			
Voorlopig Ontwerp-Definitief Ontwerp			
Planologische procedure, bestemmingsplan			
Vorbereiding, offerte /gunning aannemer, uitwerking ontwerp, VO/DO indienen, omgevingsvergunning			
Start realisatie, bouw			
Oplevering, nazorg			

Concept model planning- en overleg

§ 9 Verzoek toepassing Stichtingsmodel

In de raadsdialogen van 3 februari 2020 en 30 maart 2021 hebben Initiatiefgroep en Kopgroep de voortgang van de plannen aan u gepresenteerd. Naast draagvlak en eigenaarschap hebben we ook stilgestaan bij locatiekeuze en Stichtingsmodel. We doen het voor ons dorp, maar we kunnen het niet alleen. We streven naar intensieve samenwerking met stakeholders: met formele rollen en verantwoordelijkheden, maar zeker ook informeel.

De Mienskip van Gorredijk, vertegenwoordigd door “de Initiatiefgroep”, vraagt in dit projectplan uw Gemeenteraad medewerking te verlenen aan het toepassen van het Stichtingsmodel met als doel het op basis van draagvlak en haalbaarheid realiseren van een passende (nieuwe/vernieuwde) sporthalaccommodatie op de gewenste locatie. Dat wil zeggen, toestemming de accommodatie onder te brengen in een private entiteit, een stichting. Dit houdt op hoofdlijn voor de gemeente in:

1. Bereidheid tot het verlenen van het recht van opstal met betrekking tot de ondergrond van de huidige locatie “Kortezwaag” aan de op te richten stichting “Stichting Accommodatie Kortezwaag”;
2. Bereidheid tot het verlenen van een borgstelling in beginsel ten hoogste groot 80% van de financiering van de accommodatie;
3. Het uitspreken van wensen en voorkeuren en het samenwerken met alle stakeholders, om zo met elkaar het optimale resultaat te bewerkstelligen, zowel qua accommodatie, als qua exploitatie.