Voorstel aan de raad

Nummer: 25.448

Portefeuille:	D.A. Grimbergen
Programma:	4 Onderwijs en 5 Sport, cultuur en recreatie
Taakveld:	4.2 Onderwijshuisvesting5.2 Sportaccommodaties

Onderwerp: Vrijgeven krediet nieuwe sportvoorziening Rietlanden III

Voorgesteld besluit

1. Het restant investeringskrediet van € 24.506.156 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwe sportvoorziening ‘Rietlanden III’ en de kapitaallasten voortvloeiend uit dit krediet, ad € 469.701,- aflopend per jaar vanaf 2029, ten laste te brengen van de hiervoor in de begroting gereserveerde middelen;

2. Een keuze te maken uit een van de onderstaande drie scenario’s:
    a. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening van € 5.304.909 terug te laten vloeien naar de Algemene Middelen;

    b. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening ten delen in te zetten voor de realisatie van een nieuwe en grotere trainingszaal voor de turnsport (circa € 3.000.000) en het resterende bedrag terug te laten vloeien naar de Algemene Middelen. De kapitaallasten á circa € 57.500 per jaar vanaf 2029 ten laste te brengen van de voor de sportvoorziening Rietlanden III gereserveerde middelen;

    c. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening ten delen in te zetten voor de realisatie van een nieuwe en grotere trainingszaal voor de turnsport en het resterende bedrag te benutten om sportvoorziening Rietlanden III uit te breiden met in casco gerealiseerde ruimten, welke nader ingevuld kunnen worden door bijvoorbeeld onderwijsorganisaties, paramedische zorg en commerciële (sport)aanbieders. De kapitaallasten á € 101.677 aflopend per jaar vanaf 2029 ten laste te brengen van de voor de sportvoorziening Rietlanden III gereserveerde middelen.

Urgentie Raad

Snelle besluitvorming is gewenst om verder te kunnen met de voorbereidingen voor de nieuwe sportvoorziening en deze zo snel mogelijk op te kunnen opleveren.

Voorgaande besluitvorming

- Raadsakkoord 2022-2026
- Raadsbesluit 24.051 “Uitbreiding sporthal” van 26 maart 2024
- Motie M 24.051 'Doorontwikkeling turnsport bij uitbreiding sporthallen' van 26 maart 2024.
- Raadsbesluit 24.228 “Integraalhuisvestingsplan Sport” van 16 juli 2024

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 26 maart 2024 heeft de raad een besluit genomen ten aanzien van de nieuw te bouwen sportvoorziening bij de huidige sporthallen Rietlanden I en II. Dit besluit betrof de keuze voor een te realiseren sporthal bestaande uit 8 zaaldelen als verder uit te werken voorkeursvariant. Op basis van ditzelfde besluit is voor de investeringskosten voor deze variant de benodigde dekking gereserveerd via de Programmabegroting 2025-2028 en aanvullend via de Kadernota 2026-2029. Daarbij is ook een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Sinds het besluit van maart 2024 is gewerkt aan de concrete planvorming voor de nieuwe sportvoorziening ‘’Rietlanden III”. Zo is een ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (PvE) opgesteld in samenwerking met Sportbedrijf Lelystad, sportverenigingen en Porteum (onderwijs). Het resultaat is een integraal PvE dat voorziet in het meervoudig gebruik van de voorziening; overdag door onderwijs en in de avond en weekenden door de sportaanbieders. Ruimtelijk voorziet het PvE in de aanbouw van één sporthal (drie zaaldelen), twee sportzalen (van elk twee zaaldelen) en één gymzaal, met diverse ondersteunende functies.

Het PvE heeft ook de basis gevormd voor de aanbesteding voor het ontwerpteam voor het nieuwe gebouw. Deze aanbesteding is inmiddels succesvol afgerond. Om voort te kunnen gaan met de ontwerpfase en het gebouw volgens planning te realiseren, wordt voorgesteld om de raad voor te leggen, het voor de sportvoorziening gereserveerde krediet (minus het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet) vrij te geven.

Omdat is gebleken dat de btw op de investeringskosten in de nieuwe sportvoorziening kan worden verrekend, kan een deel van de gereserveerde middelen vrijvallen. Anderzijds kan ervoor worden gekozen om deze middelen in te zetten voor het programmatisch versterken van de nieuwe accommodatie. We leggen daarom een drietal scenario’s voor aan de raad, te weten:

a. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening van € 5.304.909 vloeit terug naar de Algemene Middelen;

b. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening wordt ten delen ingezet voor de realisatie van een nieuwe en grotere trainingszaal voor de turnsport en het resterende bedrag terug te laten vloeien naar de Algemene Middelen. Op basis van de gemiddelde prijs per m2 van Rietlanden III is de verwachting dat de kosten hiervoor circa € 3.000.000 bedragen. De definitieve kosten zijn pas bekend na prijsopgave van de aannemer. De kapitaallasten á circa € 57.500 per jaar vanaf 2029 worden ten laste gebracht van de voor de sportvoorziening Rietlanden III gereserveerde middelen;

c. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening ten delen in te zetten voor de realisatie van een nieuwe en grotere trainingszaal voor de turnsport en het resterende bedrag te benutten om sportvoorziening Rietlanden III uit te breiden met in casco gerealiseerde ruimten, welke nader ingevuld kunnen worden door bijvoorbeeld onderwijsorganisaties, paramedische zorg en commerciële (sport)aanbieders. Het totale beschikbare budget is hiervoor taakstellend. Op basis van de gemiddelde prijs per m2 van Rietlanden III is de verwachting dat de kosten binnen deze kaders passen. De definitieve kosten zijn pas bekend na prijsopgave van de aannemer. De kapitaallasten á € 101.677 aflopend per jaar vanaf 2029 ten laste te brengen van de voor de sportvoorziening Rietlanden III gereserveerde middelen.

Argumenten

1. Het restant investeringskrediet van € 24.506.156 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwe sportvoorziening ‘Rietlanden III’ en de kapitaallasten voortvloeiend uit dit krediet, ad € 469.701,- aflopend per jaar vanaf 2029, ten laste te brengen van de hiervoor in de begroting gereserveerde middelen

1.1. De bevoegdheid om het krediet vrij te geven ligt bij de gemeenteraad
In de begroting is op basis van de besluiten over de Programmabegroting 2025-2028 en de Kadernota 2026-2029 dekking gereserveerd voor de kapitaallasten van een investeringskrediet voor de nieuwe sportvoorziening van in totaal € 30.566.381,- inclusief btw. Hiervan is reeds een voorbereidingskrediet van € 755.316,- beschikbaar gesteld. Rekening houdend met het btw voordeel (toegelicht onder punt 2), wordt voorgesteld om € 24.506.156,- beschikbaar te stellen om verder te kunnen met het proces om de sportvoorziening te realiseren.

In totaal is rekening gehouden met € 585.856,- aflopend per jaar vanaf 2029 voor de kapitaallasten van Rietlanden III. Met aftrek van de kapitaallasten (€ 14.477 per jaar) die voortvloeien uit het voorbereidingskrediet, betekent dit dat € 101.677 vanaf 2029 vrijvalt en zou kunnen worden ingezet voor de financiering van de turnzaal en aanvullende programmering.

2a. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening van € 5.304.909 terug te laten vloeien naar de Algemene Middelen

2a.1 Door de BTW-belaste exploitatie van Sportbedrijf Lelystad zijn de investeringslasten aftrekbaar
Van de Belastingdienst is onlangs goedkeuring verkregen om Sportbedrijf Lelystad opnieuw als BTW-ondernemer aan te merken. Dit houdt in dat het Sportbedrijf de nieuwe sportvoorziening met heffing van BTW kan exploiteren. Besluitvorming hierover vindt plaats in een Algemene Vergadering van Aandeelhouders in december 2025. Hierna wordt de nieuwe sporthal geactiveerd op de balans van de gemeente en vervolgens belast met BTW verhuurd aan het Sportbedrijf. Het Sportbedrijf zal de sporthal eveneens belast met btw exploiteren. Door deze fiscale benadering is het voor de gemeente mogelijk om de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sporthal in aftrek te brengen via de BTW-aangifte.

2b. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening ten delen in te zetten voor de realisatie van een nieuwe en grotere trainingszaal voor de turnsport (circa € 3.000.000) en het resterende bedrag terug te laten vloeien naar de Algemene Middelen. De kapitaallasten á circa € 57.500 per jaar vanaf 2029 ten laste te brengen van de voor de sportvoorziening Rietlanden III gereserveerde middelen;

2b.1 De turnsport heeft behoefte aan een kwalitatief goede trainingsfaciliteit
Op 26 maart 2026 heeft de raad motie M 24.051 'Doorontwikkeling turnsport bij uitbreiding sporthallen' aangenomen. Met deze motie heeft uw college de opdracht gekregen om te onderzoeken op welke wijze uitbreiding of vervanging van de huidige trainingszaal voor de turnsport kan worden gerealiseerd bij de nieuwe sporthal. De huidige omvang van de turnzaal is namelijk te klein om als turnvereniging goed te kunnen gebruiken. Er kunnen slechts weinig leden tegelijk gebruik van maken, niet alle toestellen kunnen opgebouwd worden en de veiligheid is hierdoor kwetsbaar te noemen.

Op 16 juli 2024 is de raad geïnformeerd over de mogelijkheden voor inpassing van de turnzaal in de nieuw te bouwen sporthal Rietlanden III. Daaropvolgend heeft uw college de uitkomsten van de verkenning betrokken bij de integrale afweging met betrekking tot het ontwerp van de nieuwe sporthal. Hierbij zijn twee varianten nader onderzocht.

- Een nieuwe turnzaal te realiseren aangebouwd aan de nieuwe sportvoorziening Rietlanden III
- De geplande gymzaal in de nieuwe sportvoorziening aan te passen naar een turnzaal.

De tweede variant is evenwel niet wenselijk/mogelijk gebleken omdat de specifieke vaste inrichting voor de turnzaal maakt dat deze niet geschikt is voor het onderwijsprogramma Lichamelijke Opvoeding van Porteum. Deze variant zou daarmee een beperking zijn op de door de raad besloten en vanuit het SVOL noodzakelijk geachte, te realiseren extra capaciteit voor het bewegingsonderwijs van Porteum.

Er zijn mogelijkheden om de turnzaal te realiseren in Rietlanden III. Dit betekent een verplaatsing van de turnzaal naar de andere zijde van sportcomplex De Rietlanden. De huidige turnzaal kan daarmee worden gesloopt. De sloopkosten van het huidige pand zijn verwerkt in de huidige kostenraming.

2b.2 Porteum zou graag gebruik maken van een goede turnfaciliteit.
In gesprekken die gevoerd zijn met zowel Porteum als de turnvereniging is door beide organisaties uitgesproken dat ze open staan voor gedeeld gebruik van de turnzaal. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte beter benut. Het is echter voor beide partijen dan wel vereist dat er een veiligere en grotere ruimte gerealiseerd wordt, waar alle sporters of leerlingen tegelijk gebruik van kunnen maken. De beide organisaties zijn enthousiast over het toevoegen van een uitgebreide turnzaal.

2c. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening ten delen in te zetten voor de realisatie van een nieuwe en grotere trainingszaal voor de turnsport en het resterende bedrag te benutten om sportvoorziening Rietlanden III uit te breiden met in casco gerealiseerde ruimten, welke nader ingevuld kunnen worden door bijvoorbeeld onderwijsorganisaties, paramedische zorg en commerciële (sport)aanbieders. De kapitaallasten á € 101.677 aflopend per jaar vanaf 2029 ten laste te brengen van de voor de sportvoorziening Rietlanden III gereserveerde middelen.

2c.1 Het toevoegen van extra functies verbetert de profilering en exploitatie van Rietlanden III
Na de realisatie van zowel Rietlanden III als de realisatie van een turnzaal bestaat de mogelijkheid om invulling te geven aan een verbeterde profilering en exploitatie van Rietlanden III. Gedurende het project hebben diverse organisaties kenbaar gemaakt interesse te hebben in het huren van een ruimte in het sportcomplex. Onder hen het Johan Cruyff Academics International BV en diverse commerciële en paramedische organisaties. Het Sportbedrijf ziet het casco realiseren van extra zalen als een kans om na oplevering het sportcomplex verder aan te vullen met organisaties die bijdragen aan de uitstraling ervan.

Kanttekeningen

1. Het restant investeringskrediet van € 24.506.156 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwe sportvoorziening ‘Rietlanden III’ en de kapitaallasten voortvloeiend uit dit krediet, ad € 469.701,- aflopend per jaar vanaf 2029, ten laste te brengen van de hiervoor in de begroting gereserveerde middelen
1.1 De prijsontwikkelingen in de bouwsector zijn onzeker.
Met het onder beslispunt 1 voorgestelde krediet wordt op het moment van schrijven verwacht dat, sportvoorziening Rietlanden III conform het opgestelde Programma Van Eisen kan worden gerealiseerd. Het project zal verder uitgewerkt worden waarbij er nauw wordt gestuurd op de prijs en het voorkomen van kostenverhogende aspecten.

De afgelopen jaren zijn de bouwkosten als gevolg van de loonkostenontwikkeling in de bouwsector en stijging van materiaal- en energiekosten gestegen. Het is onzeker hoe deze kosten zich de komende jaren verder ontwikkelen. Hierdoor blijft het tot het moment van aanbesteding van de bouwend aannemer onzeker of de geraamde budgetten toereikend zijn. Anderzijds zullen de niet benodigde middelen als gevolg van meevallende aanbestedingsresultaten vrijvallen.

2. Een keuze te maken uit een van de onderstaande drie scenario’s:
   a. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening van € 5.304.909 terug te laten vloeien naar de Algemene Middelen;

   b. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening ten delen in te zetten voor de realisatie van een nieuwe en grotere trainingszaal voor de turnsport (circa € 3.000.000) en het resterende bedrag terug te laten vloeien naar de Algemene Middelen. De kapitaallasten á circa € 57.500 per jaar vanaf 2029 ten laste te brengen van de voor de sportvoorziening Rietlanden III gereserveerde middelen;

   c. Het voordeel in de BTW op de investeringskosten van de nieuwe sportvoorziening ten delen in te zetten voor de realisatie van een nieuwe en grotere trainingszaal voor de turnsport en het resterende bedrag te benutten om sportvoorziening Rietlanden III uit te

breiden met in casco gerealiseerde ruimten, welke nader ingevuld kunnen worden door bijvoorbeeld onderwijsorganisaties, paramedische zorg en commerciële (sport)aanbieders. De kapitaallasten á € 101.677 aflopend per jaar vanaf 2029 ten laste te brengen van de voor de sportvoorziening Rietlanden III gereserveerde middelen.

2.1 De exacte kosten zijn pas bekend na het ontvangen van een prijsopgave.
De middelen die vrijvallen als gevolg van het BTW-voordeel op de investeringskosten van Rietlanden III kunnen, op basis kostprijsberekeningen en afstemming met de architect, de kosten van een nieuwe turnzaal dekken. Er is echter nog geen zekerheid, de daadwerkelijke kostenbepaling moet nog plaatsvinden. Indien gekozen wordt om het vrijvallende BTW-bedrag niet in te zetten voor de realisatie van de turnzaal en extra casco ruimten zal deze terugvloeien aan de algemene middelen. Dit zelfde zal plaatsvinden op het moment dat uit de kostenbepaling blijkt dat de kosten aanzienlijk hoger zijn dan op dit moment ingeschat.

2.2 Het effect op de exploitatielasten is nog niet bekend.
De effecten van de bouw van de turnzaal en de eventuele casco ruimten op de exploitatielasten van Rietlanden III zijn op dit moment nog onbekend. Afhankelijk van de keuzes van de gemeenteraad worden deze verder in beeld gebracht en met de gemeenteraad gedaald.

3.1 De invulling van de extra ruimten is nog onbekend
Door aanbestedingsregels en het Didam Arrest is het op dit moment nog niet mogelijk om de beschikbare ruimtes toe te wijzen aan geïnteresseerde organisaties. We hebben op basis van gesprekken met diverse organisaties er echter vertrouwen in dat er genoeg partijen zijn die graag een ruimte zouden huren in Rietlanden III en daarvoor een marktconforme prijs willen betalen.

Financiën

Het beschikbaar stellen van het investeringskrediet voor Rietlanden III, heeft geen financiële consequenties in die zin dat met de dekking voor dit krediet reeds rekening is gehouden in de begroting. De kredietruimte die vrij valt als gevolg van het btw-voordeel is hieronder weergegeven, evenals de kosten voor de inzet ervan ten behoeve van het realiseren van een turnzaal en extra ruimte voor programmatische versterking.

		kapitaallasten (afschijvingstermijn 60 jr)			
		2029	2030	2031	2032
Geraamd krediet Rietlanden III	€ 30.566.381	€ 585.856	€ 584.582	€ 583.308	€ 582.035
Benodigd krediet Riellanden III	€ 25.261.472	€ 484.178	€ 483.126	€ 482.073	€ 481.021
Reeds beschikbaar gesteld voorbereidings krediet Rietlanden III	€ 755.316	€ 14.477	€ 14.445	€ 14.414	€ 14.382
Voorgesteld beschikbaar te stellen krediet voor Rietlanden III	€ 24.506.156	€ 469.701	€ 468.680	€ 467.659	€ 466.638
Vrij te vallen kredietruimte	€ 5.304.909	€ 101.677	€ 101.456	€ 101.235	€ 101.014
Turnzaal	€ 3.000.000	€ 57.500	€ 57.375	€ 57.250	€ 57.125
Extra ruimte programmatische versterking	€ 2.304.909	€ 44.177	€ 44.081	€ 43.985	€ 43.889

Vervolg

- De voorbereidingen voor de bouw van de nieuwe sportvoorziening Rielanden III worden gecontinueerd. Naar verwachting kan het gebouw conform planning worden opgeleverd;
- Na besluitvorming wordt een definitieve begroting voor de realisatie van een turnzaal en het uitbreiden van Rietlanden III met diverse casco ruimten opgesteld.

Bijlagen

-

Lelystad, 4 november 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*