

Raadsavond	17 oktober 2022
Zaaknummer	480297
Portefeuillehouder	Gerben van Duin
Opsteller	T. Dreef
Onderwerp	Businesscase deelproject 2 Sportpad

Beslispunten

1. In te stemmen met de reconstructie van de 'Deelproject 2 ontwikkeling'¹ aan het Sportpad, met als doel het toekomstbestendig inrichten van het buitensportpark, en het realiseren van een aansluiting op de ontwikkeling van het KC-Noord en Sportbedrijf.
2. Een bijdrage van € 7,84 miljoen beschikbaar te stellen voor het project op basis van werkelijk gemaakte en betaalde kosten (dus meevallers blijven bij de gemeente).
3. In te stemmen met de volgende dekkingsvoorstellen:
 - a. € 1,30 miljoen, dekken uit budgetten sportvelden;
 - b. € 4,10 miljoen, dekken uit opbrengst uit vrijvallende locaties;
 - c. € 2,44 miljoen, dekken ten laste van het begrotingsresultaat (budgettaire ruimte); Waarbij de budgettaire effecten zijn vertaald in de financiële paragraaf.
4. Uitvoering van de reconstructie onder te brengen bij de verenigingen door middel van een nader uit te werken subsidie aanvraag.
5. De vervanging van het hoofdtransport riool onder het sportpark mee te nemen in de renovatie van het sportpark (meekoppelkansen).
6. De grondpositie van Meerwonen op Gogherweide en de aanleunwoningen aan de Piet Mondriaanlaan uit te ruilen voor een grondpositie op scholeneiland, waar Meerwonen een minimaal gelijk aantal woningen van Gogherweide kan realiseren.
7. In te stemmen met het opnemen van de volgende stelposten in de begroting:
 - a. Ophogen budget 6052000/4380000 met € 250.000
 - b. Verlagen budgettaire ruimte op 6008000 met € 250.000

Wat willen we bereiken

Uitvoering geven aan het raadsbesluit van 24 juni 2019. Hierbij aan de slag met de gezamenlijke gebiedsvisie: *'De komende jaren gefaseerd aan de slag met de uitwerking van de integrale gebiedsvisie Sportpad te Roelofarendsveen waar sport, cultuur, onderwijs, wonen en zorg voor alle inwoners van 0-100 jaar samen komen, in het hart van het dorp, in het gebied van het Sportpad.'*

In 2021 heeft de gemeenteraad met het vaststellen van het Masterplan Sportpad opdracht gegeven om de businesscase voor deelproject 2 uit te werken. Deze businesscase is de vertaling en concretisering van de ruimtelijke plannen die tot doel hebben om de realisatie van de gezamenlijke visie te bewerkstelligen. De businesscase is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen vrijwilligers van de verschillende verenigingen en ambtenaren. Hierbij is regelmatig externe expertise ingevlogen om complexe vraagstukken beantwoord te krijgen. Het is aan de gemeenteraad om te besluiten welke financiële bijdrage de gemeente in dit project doet.

¹ De deelproject 2 ontwikkeling van het sportpad behelst in hoofdlijnen: Verhuizing van de hockey van het Hertogspark naar het sportpad, en de ontwikkeling van EMM'21 en TVA.

Dit besluit geeft de verenigingen de benodigde kaders om de plannen uit te werken en een subsidieaanvraag in te dienen bij het college.

Wat gaan we daarvoor doen

In bijlage 1a rapportage herinrichting sportpark staat welke ingrepen nodig zijn en ruimtelijk passen, om tot een toekomstbestendig gebied te komen. Verschillende experts zijn gevraagd om de kosten hiervoor in kaart te brengen. Hierna volgt de essentie van de businesscase:

Businesscase fase 2

	Basis
Kosten:	
1. Velden, kleedkamers, clubgebouw	11,26 mln
Dekking:	
Bijdragen via verenigingen	
2. Eigen middelen/acties	1,13 mln
3. BOSA-subsidie	2,29 mln
	3,42 mln
Bijdragen via Gemeente	
4. Bestaande budgetten	1,30 mln
5. Opbr vrijvallende locaties	4,10 mln
	5,40 mln
Totaal dekking (2+3+4+5)	8,82 mln
6. Tekort (additionele bijdrage)	-2,44 mln

Figuur 1: totaaloverzicht businesscase deelproject 2

Toelichting:

Post 1: In totaliteit kost de herinrichting, aanleg en bouw van de velden, kleedkamers en verenigingsgebouw o.b.v. de gemaakte doorrekeningen ongeveer € 11,3 miljoen (inclusief BTW).

Post 2 en 3: De verenigingen brengen eigen middelen in en zullen een BOSA-subsidie aanvragen bij het Rijk, totaal € 3,42 miljoen.

Post 4 en 5: Een bedrag van € 1,3 miljoen van bestaande gemeentelijke middelen voor velden zijn al beschikbaar in de begroting en worden ingebracht in dit project. Daarnaast worden de opbrengsten uit vrijvallende locaties, binnen de kaders van de raad (30/40/30), in het maximale scenario 1 becijferd op € 4,1 miljoen. Het uiteindelijke bedrag dat de raad koppelt aan deze dekkingspost is afhankelijk van de woningbouw ambities/wensen per locatie.

Post 6: Dit is het tekort van deze businesscase ad € 2,44 miljoen (kosten minus dekking). De verenigingen hebben bij de gemeente een verzoek neergelegd voor een additionele bijdrage ter grootte van het tekort van de businesscase.

De nieuwe middelen die de gemeente dan uittrekt voor dit project bedragen € 6,54 miljoen.

Nieuw geld Gemeente

5. Opbr vrijvallende locaties	4,10 mln
6. Tekort (additionele bijdrage)	2,44 mln
	6,54 mln

Figuur 2: Financiële vraag aan gemeente die nog niet in de begroting zijn opgenomen

Er wordt voorzien in een subsidiebeschikking waarbij de verenigingen een subsidieverzoek doen aan de gemeente voor de middelen die ingebracht worden door de gemeente. Die bedragen totaal € 7,84 miljoen en bestaat uit:

Subsidie aanvraag verenigingen

4. Bestaande budgetten	1,30 mln
5. Opbr vrijvallende locaties	4,10 mln
6. Tekort (additionele bijdrage)	2,44 mln
	7,84 mln

Figuur 3: Totale financiële vraag gemeente

Daarnaast verbinden we de werkzaamheden aan het hoofdriool onder het Sportpad aan de renovatie van het sportpark. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het moment om de werkzaamheden aan het riool op te pakken, en wordt deze tevens zo aangepast zodat deze ook aansluit op de nieuwe indeling van het gebied.

Een van de kostendragers (zoals ook opgenomen in het masterplanbesluit) komt uit de (toekomstige) herontwikkeling van de vrijvallende locaties: Roelevaer, Pastoor Onelplein (Kindkracht), Gogherweide, Scholeneiland en de huidige locatie HCA. Locatie Gogherweide is deels in eigendom van woningcorporatie Meerwonen. Het betrekken van deze locatie kan een toegevoegde waarde opleveren, zowel inhoudelijk, organisatorisch als financieel. Zo ontstaat er ruimte om de ontsluiting van het sportpad goed vorm te geven en kunnen de bewoners van de Gogherweide aan de overkant ('het scholeneiland') een nieuwe (duurzame) woning krijgen. Daarom wordt de raad gevraagd om de verhuizing van de bewoners van Gogherweide definitief onderdeel te maken van de invulling van de vrijvallende locaties. Na instemming van uw raad kan Meerwonen hierover in gesprek met haar bewoners.

Inleiding

In april 2021 heeft uw raad het Masterplan Sportpad vastgesteld. Met het vaststellen van dit Masterplan heeft uw raad ingestemd met het plan zoals deze door het 'kernteam Sportpad'² is opgesteld. Na het vaststellen van het Masterplan is gestart met het vervolgproces. Dit proces is onder te verdelen in drie deelprojecten:

1. Deelproject 1: Uitwerken van de plannen voor het kindcluster en het Sportbedrijf en komen tot een definitief kredietvoorstel ten behoeve van de uitvoering.
2. Deelproject 2: voordat deelproject 2 tot uitvoering kan komen moet een businesscase worden uitgewerkt.
3. Bestemmingsplan: starten met het proces tot wijzigen van het bestemmingsplan.

Sinds de vaststelling van het Masterplan is gewerkt aan de uitvoering van deze deelprojecten. Op dit moment wordt nog gewerkt aan de uitwerking van deelproject 1 (Kredietvoorstel deelproject 1) en deelproject 3 (bestemmingsplan). Deelproject 1 leidt naar verwachting eind 2023 tot een kredietaanvraag, terwijl deelproject 3 in december 2022 aan de raad wordt voorgelegd. Dit raadsvoorstel heeft betrekking op deelproject 2.

De gemeenteraad wordt gevraagd of zij kan instemmen met de gemaakte plannen en een financieel kader vast kan stellen. De verenigingen kunnen vervolgens een subsidieaanvraag voor de uitvoering van deelproject 2 voorbereiden en aan het college voorleggen. Tevens kan na dit besluit een slag gemaakt worden in de ontwikkeling van de vrijvallende locaties en het vervangen van het hoofdriool.

Onderbouwing

1. Instemmen met de reconstructie van de 'Deelproject 2 ontwikkeling'³ aan het Sportpad, met als doel het toekomstbestendig inrichten van het buitensportpark, en het realiseren van een aansluiting op de ontwikkeling van het KC-Noord en Sportbedrijf.

1.1. Het ontwerp

Na het vaststellen van het Masterplan Sportpad is een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van EMM'21, HCA, TVA en de gemeente (hierna 'de werkgroep'), aan de slag gegaan met de businesscase voor deelproject 2. Er zijn verschillende deskundigen geraadpleegd om de benodigde werkzaamheden en kosten in kaart te brengen. ASC Sports & Water heeft in kaart gebracht wat er nodig is, en wat het kost om de sportcomplexen toekomstbestendig te maken (zie bijlage 1a). Zij hebben onderzocht welke velden nodig zijn, hoe dit in de beschikbare ruimte ingepast kan worden en wat dit moet kosten. Daarnaast hebben de stedenbouwkundigen van IMOSS een logische invulling van het gebied en de aansluiting op de omgeving (o.a. deelproject 1 ontwikkeling), ontworpen. (Zie bijlage 1b: ruimtelijk ontwerp deelproject 2). In deze exercities is steeds gekeken naar wat de verenigingen nu en in de toekomst nodig denken te hebben, wat hier ruimtelijk in mogelijk is en welke consequenties de verschillende keuzes hebben. Door deze manier van werken kon bijvoorbeeld met elkaar worden besloten om het voetbalveld ten noorden van het sportveld kleiner te houden dan eerder gewenst, waardoor minder bomen hoeven te worden gekapt.

Voetbalvelden

De voetbal komt uit op 4 wedstrijd velden (waarvan 1 dispensatieveld), en 2 jeugdvelden. Volgens de KNVB-behoefteberekening is dit ruim voldoende voor de trainingscapaciteit. De wedstrijd capaciteit is volgens de KNVB-norm krap, waardoor het noodzakelijk wordt om de

² SSBA, Kindkracht, Sportbedrijf Kaag en Braassem, pop- en cultuurpodium SplotsZ, Fysiotherapie Alkemade, Hart4Health, tafeltennisvereniging De Treffers, Jeu de boules-vereniging De Boel de Boule, loopvereniging Plantaris, voetbalvereniging EMM'21 (DOSR en WVC) en tennisvereniging TVA.

³ De deelproject 2 ontwikkeling van het sportpad behelst in hoofdlijnen: Verhuizing van de hockey van het Hertogspark naar het sportpad, en de ontwikkeling van EMM'21 en TVA.

wedstrijden strak te plannen. De ervaring leert dat de planningsnorm van de KNVB ruim is. Zelfs verenigingen met een groter berekend tekort aan wedstrijdcapaciteit blijken goed in staat om hun wedstrijden af te kunnen werken. Volgens de KNVB planningsnorm is er dus geen ruimte voor groei, maar uit de praktijk blijkt dat dit nog enigszins mogelijk is. Dat is bijvoorbeeld mogelijk door de wedstrijdcapaciteit over het weekend te verspreiden

Hockeyvelden

De hockey verwacht door de verhuizing naar Roelofarendsveen meer leden te krijgen, maar heeft, volgens eigen onderzoek met hulp van de KNHB, voldoende aan één veld. Daarnaast is voor de hockey een klein veld ingetekend. Deze heeft geen officiële maat maar kan goed gebruikt worden als trainingsveld en als inspeelveld, waardoor bij groei de wedstrijden strakker op elkaar gepland kunnen worden.

Tennisbanen

De tennis heeft nu 9 banen en een oefenveld, en heeft er in de tekeningen 2 banen en 2 padelbanen bij. Uit het behoefte onderzoek van de KNLTB wordt deze groei verantwoord geacht. T.V. Alkemade moet nu al ieder seizoen circa 25 tot 40 aspirant leden op een wachtlijst plaatsen. Het onderzoek noemt een verwachte groei van ongeveer 150 tot 170 leden komende 10 jaar.

Een vrijwilliger van de voetbal die architect is van beroep, heeft in overleg met de werkgroep en IMOSS de ontwerpen voor de kleedkamers en het verenigingsgebouw gemaakt. Van deze ontwerpen is door bouwkostendeskundige, Andy Janssen, uit Roelofarendsveen, een bouwkostenraming gemaakt (bijlage 2: Ruimtelijke Schets Clubgebouw en bijlage 3: Bouwkostenraming clubgebouw). De opdracht van deze doorrekening was om in de berekeningen uit te gaan van de kwaliteitsaanduiding 'sober en doelmatig'.

Vanuit verschillende invalshoeken en belangen is gewerkt aan een passend ruimtelijk programma. Vanuit de verenigingen betreft dat: sporttechnische eigenschappen, benodigde capaciteit, looproutes, verdeling en gezamenlijk gebruik van ruimtes tussen de verenigingen. Het belang van omwonenden over bijvoorbeeld behoud van bomen en beplanting, toegankelijkheid en veiligheid. En het belang van kosten en betaalbaarheid. Vervolgens is dit ruimtelijk programma besproken met een vertegenwoordiging van omwonenden die lid zijn van de klankbordgroep. Op basis van de verschillende adviezen van derden en de gezamenlijke zoektocht naar een passende ruimtelijke indeling is een kostenraming gemaakt. De raming (post 1) komt uit op € 11,3 miljoen (inclusief BTW).

1.2. Bijdragen via de verenigingen

De totale bijdrage vanuit inzet van de verenigingen komt uit op € 3,42 miljoen. Dat zijn dus hun eigen middelen en de BOSA-subsidie die zij moeten binnenhalen.

Post 2 (1.13 mln zie figuur 1): Eigen middelen en acties. In figuur 1 (onder bijdrage verenigingen) staat het financieel overzicht van de bijdragen die de verenigingen zelf leveren (verder gespecificeerd in bijlage 5). Om te bepalen wat een realistische bijdrage vanuit de verenigingen is hebben zij eerst zelf voorstellen uitgewerkt. Samen met de penningmeesters van de verenigingen heeft de gemeente de voorstellen bekeken. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn de voorstellen aangepast/ aangescherpt en zal onder andere ook gebruik gemaakt worden van de MaVa leenfaciliteit.

Post 3 (2.29 mln zie Figuur 1): BOSA-subsidie. Wanneer verenigingen investeren in een sportaccommodatie kunnen zij subsidie krijgen voor een deel van de bouwkosten. Het Rijk stimuleert daarbij doelstellingen op het gebied van energiebesparing, toegankelijkheid, circulariteit en klimaatadaptatie met extra subsidies die mogen worden gestapeld. Verenigingen kunnen daarbij creatief optimaliseren. Zo levert investeren in duurzaamheid extra subsidie op terwijl die ook leidt tot bijvoorbeeld lagere exploitatielasten.

Het volgende is ook relevant voor het beoordelen van de bijdrage van de verenigingen: De verenigingen worden na de realisatie zelf verantwoordelijk voor toekomstige renovatie/vervanging van de kunstgrasvelden (toplaag, onderlaag e.d.) gebouwen en tennisvelden. Vanuit het traject overdracht kunstgrasvelden (raadsbesluit d.d. 24 juni 2019), is afgesproken dat verenigingen en gemeente een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor kunstgrasvelden. De afkoopsommen die de verenigingen (EMM en HCA) zouden krijgen in het traject van overdracht kunstgrasvelden, worden hier door de gemeente als dekkingsmiddel ingebracht in de businesscase. De verenigingen moeten na de aanleg meteen ook sparen voor de toekomstige vervangingen van alle kunstgrasvelden en tennisbanen. Dit geldt dus zowel voor de kunstgrasvelden waar t.t.v. het raadsbesluit d.d. 2019 rekening mee is gehouden als voor de twee kunstgrasvelden die worden toegevoegd. Per kunstgrasveld bedraagt dat enkele tienduizenden euro's die per jaar moeten worden gespaard.

Buiten de gezamenlijke kantine van EMM en HCA is er nog geen concrete uitwerking over wat gezamenlijk gebruik van ruimtes oplevert of welke mogelijkheden hier nog in zitten (denk aan combi's met het Sportbedrijf/ IKC voor bijvoorbeeld kleedruimtes of vergaderruimtes. Dit dient verder uitgewerkt te worden met de architect (bouwteam) die met het ontwerp van het Sportbedrijf & KC-noord aan de slag gaat. Aangezien dit traject pas na de bouwvak is gestart is dit nog niet uitgewerkt. Wel is door alle partijen de intentie uitgesproken om dit gezamenlijk nader uit te werken. Hier ligt tevens een opgave voor de verenigingen om in het vervolgtraject - bij de uitwerking van de subsidieaanvraag - kosten te besparen door gezamenlijk ruimtegebruik mee te nemen.

2. Een bijdrage van € 7,84 miljoen beschikbaar stellen voor het project op basis van werkelijk gemaakte en betaalde kosten (dus meevallers blijven bij de gemeente).

Zoals in het overzicht te zien is zijn er verschillende kostendragers. Deze kostendragers zijn in het Masterplan Sportpad al benoemd en de afgelopen periode verder gekwantificeerd. Het betreft de volgende kostendragers:

- Bijdragen via de verenigingen: eigen middelen en acties + BOSA-subsidie
- Bijdragen via de gemeente: bestaande budgetten + opbrengst uit vrijvallende locaties
- Gevraagde bijdrage aan gemeente voor het tekort.

Door de samenwerking met de verenigingen in dit traject wordt een deel van de dekking door de verenigingen gerealiseerd (zie paragraaf 1.2). Er zijn ook kostendragers waarvoor de dekkingsvraag bij de gemeente ligt. Deze bestaat uit de volgende kostendragers: bestaande budgetten, opbrengsten vrijvallende locaties en het resterende tekort. (Zie figuur 3).

Meevallers blijven bij de gemeente

De bijdrage aan het project wordt voorzien middels een subsidie aan de verenigingen op basis van door de verenigingen werkelijk gemaakte en betaalde kosten (zie beslispunt 4). Dus als de kosten meevallen, dan blijven deze meevallers bij de gemeente. Voor deze meevallende kosten krijgen de verenigingen immers geen subsidie.

In de volgende paragraaf wordt per post een toelichting gegeven.

3 Instemmen met de volgende dekkingsvoorstellen

a. € 1,30 miljoen, dekken uit budgetten sportvelden & infraraming;

Er zijn bestaande budgetten in de begroting die ingezet kunnen worden voor deelproject 2. Deze bedragen komen voort uit eerder genomen raadsbesluiten en betreffen:

- Budget 'Verplaatsing jeugdveld'. Deze is als uitgave opgenomen in het infrakrediet van het Sportpad.
- Budget afkoopsommen kunstgrasvelden: in de begroting (reserve) van de gemeente is een bedrag opgenomen naar aanleiding van de besluitvorming over de overdracht van de kunstgrasvelden (d.d. 24 juni 2019)
- Bijdrage SBGB voor kunstgrasvelden: vanuit de vaste gemeentelijke subsidie voor onderhoud van natuur- en kunstgrasvelden is bij het traject overdracht kunstgrasvelden bepaald voor welk deel SBGB meebetaald aan toekomstige vervangingen van kunstgras.

In totaliteit is er op dit moment € 1,3 miljoen op bovengenoemde posten beschikbaar in de begroting van de gemeente, welke ingezet worden ter dekking van deelproject 2.

b. € 4,10 miljoen, dekken uit opbrengst uit vrijvallende locaties;

Post 5 (figuur 1): Opbrengst uit vrijvallende locaties. Ten behoeve van de businesscase worden de opbrengsten uit vrijvallende locaties, binnen de kaders van de raad (30 sociaal/40 midden/30 duur), in scenario 1 (zie bijlage 4 analysedocument vrijvallende locaties'), becijferd op € 4,1 miljoen.

Dit scenario past binnen alle huidige kaders, en is een 'veilige variant' uitgesloten van extremen, zoals **te** hoge bouwwerken die voor weerstand in de omgeving kunnen zorgen.

Bandbreedte opbrengst uit vrijvallende locaties:

Met het vaststellen van het Masterplan heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om de vrijvallende locaties in te zetten als kostendrager. De vraag die hieruit voortvloeit is welke bijdrage gekoppeld kan worden aan het in een latere fase ontwikkelen van deze locaties. Sinds het vaststellen van het Masterplan zijn er verschillende gesprekken met de raad(fracties) geweest over deze opgave en hebben wij overige informatie over gemeentelijk beleid verzameld (fractiegesprekken van 9 mei, de eerdere raadsavonden in januari 2022 en november 2021, de input uit gemeentelijke beleidsvelden, ruimtelijke mogelijkheden, wettelijke kaders, etc. maar ook het raadsakkoord). Op basis van die informatie is een analysedocument (zie bijlage 4: analysedocument vrijvallende locaties) gemaakt. Het doel van dit rapport is om inzicht te geven in de financiële bandbreedte die de gemeenteraad (binnen alle redelijkheid) kan inzetten ten behoeve van de vrijvallende locaties (conform opdracht uit het masterplan). Op basis van deze analyse komen wij uit op opbrengsten tussen de € 0,77 miljoen negatief (variant met hoogste aantal woningen) en € 4,1 miljoen positief. Gezien de financiële opgave Sportpad is in dit voorstel niet gekozen voor de eerstgenoemde variant. Het zijn berekeningen van drie scenario's gebaseerd op drie specifieke raadsvragen en die voldoen aan het huidige beleid en de kaders van het raadsakkoord. De opdracht was om op zoek te gaan naar 'kostendragers'. Er zijn daarom scenario's uitgewerkt waarin de opbrengsten zijn geoptimaliseerd binnen de bestaande kaders. Door het aanpassen van de kaders (groen of parkeren) kunnen deze plannen verder 'geoptimaliseerd' worden. Nog hoger bouwen levert weliswaar meer woningen maar een nog groter tekort op. de effecten daarvan zijn echter zeer beperkt.

N.a.v. de vraag van de gemeenteraad is ook inzichtelijk gemaakt welke invloed aanpassen van huidige beleidsregels heeft. Denk dan aan de effecten van meer/ minder groen, hoogbouw, parkeernormen etc. Het aanpassen van de beleidseisen heeft invloed op o.a. de potentiële opbrengst. Vanaf pagina 39 van: 'bijlage 4 analysedocument vrijvallende locaties', staan twee voorbeelden van extremere uitwerkingen, waarbij wordt afgeweken van huidige beleidsregels. In een volgende fase dient de gemeenteraad grondexploitaties voor de verschillende locaties vast te stellen. Dat is dan ook het moment dat de raad definitief kan

besluiten over de kaders voor deze locaties. Het doel van het analysedocument is om inzicht te geven in de financiële potentie van deze (maar ook andere) locaties. De uiteindelijke opbrengsten uit deze locaties zijn uiteraard afhankelijk van de beleidskeuzes die de gemeenteraad wil maken (bijvoorbeeld meer groen aanleggen dus minder opbrengsten, of een minder divers aanbod waardoor de opbrengsten omhooggaan), maar ook van de marktontwikkelingen. Op basis van de nu beschikbare gegevens en inzichten is dit document de beste inschatting die wij kunnen geven over de potentie van deze locaties. Het uiteindelijke bedrag dat de raad koppelt aan deze dekkingspost is afhankelijk van de woningbouw ambities/wensen per locatie.

c. € 2,44 miljoen, dekken ten laste van het begrotingsresultaat (budgettaire ruimte);

Gevraagde bijdrage aan gemeente voor het tekort.

Post 6: Tekort (additionele bijdrage). De businesscase heeft een tekort van € 2,44 miljoen. De verenigingen hebben bij de gemeente een verzoek neergelegd voor een additionele bijdrage ter grootte van het tekort van de businesscase. Omdat de gemeenteraad opdracht heeft gegeven om een sluitende businesscase te maken - en de werkgroep tot de conclusie is gekomen dat dit niet haalbaar is – zijn de verenigingen de verschillende raadsfracties langs gegaan om dit dilemma daar te bespreken. De verenigingen hebben een toelichting gegeven over de noodzaak voor deze bijdrage. Naar aanleiding van deze gesprekken wordt de gemeenteraad voorgesteld een aanvullende bijdrage te doen ter grootte van het tekort. De verenigingen hebben deze financiële vraag bij de gemeenteraad onderbouwd als zijnde een investering in de samenleving. De verenigingen zijn namelijk van mening dat een dergelijke investering op termijn terugverdiend kan worden vanuit het maatschappelijk rendement (zie sheet 9 uit bijlage 5. Presentatie businesscase Sportpad (van verenigingen)).

Argumenten ter ondersteuning van de additionele bijdrage (het tekort).

Alhoewel de businesscase niet sluitend is, is toch besloten om het met een voorstel richting de gemeenteraad te gaan. Hieronder staan de argumenten ter ondersteuning van deze keuze:

- De deelproject 2 ontwikkeling heeft als doel om het sportpark toekomstbestendig in te richten. Hierbij is rekening gehouden met de groei van de kernen Roelofarendsveen en Oude Wetering. Binnen de huidige geplande ontwikkelingen zoals Braassemerland en de overige lopende woningbouwontwikkelingen, zitten geen nieuwe ruimtelijke ingrepen t.b.v. het vergroten van het sport-, cultureel- en maatschappelijk aanbod. Gezien de grote hoeveelheid woningen die in Roelofarendsveen en Oude Wetering worden toegevoegd, zal ook het aantal inwoners de komende periode significant toenemen. Hierdoor is een toename van leden aannemelijk waardoor de capaciteit van de sportcomplexen volgens de bond onder druk komt te staan. Het huidige sportpark is nu niet ingericht om de groei die voortvloeit uit de groei van de kernen te kunnen opvangen. De ruimtelijke uitwerking van de businesscase deelproject 2 (Bijlage 1a en 1b) is een efficiënte indeling waardoor het aanbod en de capaciteit aansluit bij de inwonersontwikkelingen.
- Groei van inwoners en inkomsten rechtvaardigt groei van het budget voor sport. De netto begrote uitgaven voor sport bedragen in de meerjarenbegroting € 1,81 miljoen per jaar (2024 en verder). Met de ingezette versnelling van woningbouw (Braassemerland en vrijvallende locaties) stijgt het aantal huishoudens in Roelofarendsveen met circa 1.200. Dit is een groei van ruim 10% van het huidige aantal huishoudens in onze gemeente (11.816). Met de groei van de inkomsten (Alg. Uitkering, OZB), rechtvaardigt dit naar rato structureel hogere uitgaven voor sport van ruim € 180.000 per jaar.
- Tevens is en wordt naast het vergroten van de huidige capaciteit (meer voetballers, meer tennissers etc.) ook nagedacht over het vergroten van het aanbod zoals het toevoegen van de buurthuisfunctie in de verenigingsgebouwen, hockeysport daar waar de doelgroep zit, toegankelijkheid voor mensen die drempels ervaren om mee

te doen, etc. Dit nieuwe aanbod kunnen de verenigingen niet alleen, en daarvoor worden nieuwe samenwerkingen opgezet met partners (zoals de Driemaster, Sportbedrijf, onderwijs etc.). Het effect van de plannen zal daardoor groter zijn dan alleen de capaciteit van de accommodaties vergroten door bijvoorbeeld de aanleg van kunstgras. De ruimtelijke ontwikkeling van deelproject 2 aan het Sportpad is onderdeel om de verenigingen (beter) in staat te stellen om deze (groeierende) rol te kunnen vervullen. Dit zal op de lange termijn ook kostenbesparend voor de gemeente werken (uit onderzoek blijkt dat elke euro die je in sport investeert € 2,7 oplevert⁴). De verenigingen hebben hier, obv gesprekken met de Driemaster en ambtenaren uit het sociaal domein, een voorzet gedaan om te laten zien welke potentiële financiële effecten een dergelijke ontwikkeling heeft (Zie sheet 9 in bijlage 5).

- De afgelopen jaren heeft de gemeente altijd een belangrijke rol gespeeld bij de aanleg van sportvelden. Zo heeft de gemeente voor een belangrijk deel de financiering verzorgd bij de renovatie van het sportpark in Rijpwetering (2008), bij de aanleg van het kunstgrasveld in Woubrugge (2011) en bij de renovatie van het sportpark in Leimuiden. Ook financiert de gemeente de aanleg en het (groot) onderhoud van de grasvelden bij alle voetbalverenigingen in de gemeente (Via de SBGB). De rol van de gemeente in de financiering van verenigingsgebouwen was de afgelopen jaren wel meer terughoudend (niet/ beperkt). De vastgoedvraag van de hockey en voetbal in de deelproject 2 ontwikkeling vloeit voor een belangrijk deel voort uit de schuifpuzzel die is gelegd. Door de komst van de hockey heeft de voetbal een veld ingeleverd en door de komst van KC-Noord richting het Sportpad moet het jeugdveld verplaatst worden. Hiervoor is binnen het gebied alleen ruimte op de plek waar nu de kantine van voormalig DOSR staat. De kantine van DOSR was de kantine die in de plannen van de voetbal op de planning stond om te renoveren en door de fusieclub in gebruik te nemen. De ruimte die overblijft voor een verenigingsgebouw is de ruimte waar nu het gebouw van voormalig WVC staat. Omdat de ruimte hier beperkt is, is renovatie/ aanbouw/ gelijkvloers bouwen niet mogelijk en moet er een nieuw pand met twee lagen gebouwd worden om voldoende kleedkamers en een verenigingsruimte te realiseren. Door deze schuifpuzzel ontstaat echter ook ruimte. Door de verhuizing van de hockey en de gebouwen van KC-noord vallen een aantal locaties vrij. Naast dat dit zorgt voor nieuwe ruimte om woningen te bouwen, kan de gemeente op deze locaties geld verdienen (zie beslispunt 2). De keuzes die voortvloeien uit de gemaakte schuifpuzzel kosten dus enerzijds geld, maar leveren aan de andere kant ook weer wat op.

4 Uitvoering van de reconstructie onderbrengen bij de verenigingen door middel van een nader uit te werken subsidievoorstel.

4.1. Subsidieopdracht

Een deel van de dekking voor dit project komt voort uit de inzet van de verenigingen. Door de zelfwerkzaamheid van de clubs kunnen zij een BOSA-subsidie binnenhalen. Daarnaast kunnen de verenigingen in de uitvoering kiezen om werkzaamheden met vrijwilligers op te pakken, waardoor ze kosten besparen. Zo is het ontwerp van het verenigingsgebouw gemaakt door een verenigingslid die architect is. Deze vorm is in lijn met de renovatie van het sportpark in Leimuiden. Vanuit dat project is een positieve ervaring opgedaan met deze manier van werken.

Bij de uitvoering dient wel rekening gehouden te worden met het aanbestedingsrecht. In ons geval is hier geen sprake van een overheidsopdracht die wordt opgedragen door de gemeente Kaag en Braassem omdat een bezwarende titel ontbreekt. Er bestaat echter wel een aanbestedingsplicht voor de subsidieontvangers, c.q. sportverenigingen belast met de uitvoering van (een deel van) de herontwikkeling, aangezien sprake is van een gesubsidieerde opdracht: twee aanbestedende diensten (het Rijk en de gemeente Kaag en

⁴ [SROI sport en bewegen 2022 \(2022\) – Kenniscentrum Sport en Bewegen](#)

Braassem) subsidiëren meer dan 50% van een bouwwerk voor inrichtingen van sportbeoefening, recreatie en vrijetijdsbesteding zoals omschreven in art. 2.8 lid 1 sub a onder 2 Aanbestedingswet. Dit bouwwerk overschrijdt de Europese drempelwaarde van € 5.382.000. In beginsel heeft dit tot gevolg dat de subsidieontvangers, c.q. sportverenigingen belast met de uitvoering van de herontwikkeling, de opdracht (Europees) moeten aanbesteden volgens de regels van de Aanbestedingswet. Ze zullen daarbij professioneel worden begeleid.

Belangrijke voordelen van deze aanpak zijn:

- De verenigingen kunnen hierdoor obv zelfwerkzaamheden bepaalde taken met vrijwilligers zelf oppakken binnen de kaders van de Aanbestedingswet. Hierdoor kunnen kosten worden beheerst.
- De ervaring leert dat leveranciers sportverenigingen nog wel eens wat gunnen, wat leidt tot gunstigere prijzen dan wanneer de gemeente inkoopt.
- De haalbaarheid en de consequenties van deze manier van werken zijn getoetst door La Gro Geelkerken Advocaten (zie bijlage 6: Memo deelproject 2 herontwikkeling sportpad). Hieruit blijkt dat een dergelijke werkwijze ook voor dit project prima kan binnen de kaders van de Aanbestedingswet.

5 De vervanging van het hoofdtransport riool onder het sportpark meenemen in de renovatie van het sportpark (meekoppelkans).

Door het gebied van deelproject 2 loopt een 'hoofdriolering' (zie rode stippellijn tussen de voetbalvelden in Bijlage 1). Het riool (hoofdtransportriool) stond al op de planning in het GRP om gerelined te worden. Als gevolg van de renovatie van het sportpark komt de (gerelinde) bestaande riolering onder de nieuwe velden te liggen. Dit is een ongewenste situatie (wordt daarmee ontoegankelijk); we grijpen deze kans aan (renovatie sportpark, meekoppelkans) om het riool niet te relinen maar te vervangen waardoor het weer decennia mee kan. Het riool wordt dusdanig verlegd dat het niet onder sportvelden komt te liggen en bereikbaar is voor reiniging, inspectie en op termijn voor het uitvoeren van eventuele reparaties. In het ontwerp van de deelproject 2 ontwikkeling is rekening gehouden met de bereikbaarheid van toezichtputten, toegankelijkheid van benodigd onderhoudsvoertuigen etc.

6 De grondpositie van Meerwonen op Gogherweide en de aanleunwoningen aan de Piet Mondriaanlaan uitruilen voor een grondpositie op scholeneiland, waar Meerwonen een minimaal gelijk aantal woningen van Gogherweide kan realiseren.

Bij het opstellen van het Masterplan Sportpad is woningcorporatie Meerwonen betrokken. Dit vanuit de gedachte dat er wellicht voordeel te behalen is om de woningen van 'Gogherweide en de aanleunwoningen aan de Piet Mondriaanlaan (verder samengevat als: Gogherweide)' te betrekken bij de herinrichting van het gebied. De woningen in Gogherweide zijn namelijk al relatief oud en aan renovatie/ vervanging toe, zijn ruimtelijk vrij breed opgezet en in het gebied zijn er verder geen mogelijkheden om uit te breiden. Daarnaast kan de overlast voor de senioren bewoners worden beperkt wanneer er eerst nieuwe woningen worden gebouwd op een nabijgelegen locatie, ten opzichte van het renoveren van de bewoonde woningen. Zoals uit het Masterplan is gebleken is dit grondgebied niet nodig gebleken voor de realisatie van accommodaties van de verenigingen, Kindpartners en het Sportbedrijf.

In juni 2020 is een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente en Meerwonen waarin partijen hebben afgesproken dat Meerwonen grond verkrijgt van de gemeente (bij voorkeur ter plaatse van scholeneiland), ter realisatie van het aantal te slopen woningen Gogherweide, indien de gemeente gebruik wil maken van Gogherweide (hier is ook steeds rekening mee gehouden in het analysedocument over de vrijvallende locaties).

De afgelopen periode is gewerkt aan het stedenbouwkundig plan (ter voorbereiding op het bestemmingsplan) en de uitwerking van de businesscase deelproject 2. Uit deze processen zijn de volgende conclusies getrokken die maken dat het een meerwaarde heeft om Gogherweide alsnog te betrekken in deze gebiedsontwikkeling.

- Om aan de parkeernormen te voldoen en de juiste capaciteit dicht bij de voorzieningen te realiseren is het nodig om een deel van het gebied van Gogherweide hiervoor te gebruiken.
- De huidige woningen van Gogherweide zijn relatief breed opgezet en verouderd. Met het vrijvallen van scholeneiland kunnen daar nieuwe (duurzame) woningen worden gerealiseerd, zonder dat de seniore bewoners van Gogherweide overlast door renovatiewerkzaamheden ervaren. Daarnaast kan dan een effectievere invulling gegeven worden aan de beschikbare ruimte.

Uiteraard zijn er ook nadelen van het verhuizen van de woningen van Gogherweide naar het scholeneiland. Zo is in de gesprekken met omwonenden door een inwoner aangegeven dat de woningen een 'beschermd dorpsgezicht' zouden moeten zijn en dus intact gehouden moeten worden. Het is moeilijk in te schatten of dit een breed gedragen gevoel is.

Wat in ieder geval belangrijk is in de verhuizing van de bewoners van Gogherweide is dat goed wordt gekeken naar de fasering. Om de bewoners zo min mogelijk overlast te laten ervaren is met Meerwonen afgesproken dat de seniore bewoners pas hun woning uit hoeven als er een definitieve nieuwe woning voor hen is gevonden (waardoor ze dus niet meerdere malen hoeven te verhuizen).

Uitvoering

Kosten

7. Instemmen met het opnemen van de volgende stelposten in de begroting:

c. Ophogen budget 6052000/4380000 met €250.000

d. Verlagen budgettaire ruimte op 6008000 met €250.000

Businesscase fase 2

	Basis
Kosten:	
1. Velden, kleedkamers, clubgebouw	11,26 mln
Dekking:	
Bijdragen via verenigingen	
2. Eigen middelen/acties	1,13 mln
3. BOSA-subsidie	2,29 mln
	3,42 mln
Bijdragen via Gemeente	
4. Bestaande budgetten	1,30 mln
5. Opbr vrijvallende locaties	4,10 mln
	5,40 mln
Totaal dekking (2+3+4+5)	8,82 mln
6. Tekort (additionele bijdrage)	-2,44 mln

Nieuw geld Gemeente

5. Opbr vrijvallende locaties	4,10 mln
6. Tekort (additionele bijdrage)	2,44 mln
	6,54 mln

Begrotingseffecten

Basis

Lasten

Structureel: kaplast nieuw geld (5+6)	0,25 mln
Structureel: kaplast opbr vrijval.loc. (5)	0,16 mln
Structureel: kaplast van alleen tekort (6)	0,09 mln

Dekking

A. Eenmalige baten vrijvallende locaties ad 4.1 mln

B. Structureel: rato groei sportbegroting 0,18 mln

Figuur 4: businesscase incl dekking

Toelichting:

De nieuwe middelen die gemeente steekt in deze ontwikkeling bedragen € 6,54 miljoen, namelijk de toekomstige opbrengsten uit vrijvallende locaties en het gevraagde tekort op de businesscase.

Begrotingseffecten

De budgettaire consequenties zijn als volgt:

Het bedrag van € 6,54 miljoen zal worden geactiveerd en leidt tot jaarlijkse kapitaallasten van € 0,25 miljoen. Hiervan wordt € 0,16 miljoen veroorzaakt door het voorfinancieren van de opbrengsten uit vrijvallende locaties. Op enige moment komen deze opbrengsten als eenmalige bedragen (€ 4,1 miljoen) binnen en worden via de exploitatie uiteindelijk toegevoegd aan de algemene reserve. Het is wel zo dat de kapitaallasten van € 0,16 miljoen niet kunnen worden weggestreept tegen deze eenmalige baten.

Het echte tekort betreft de lasten van de additionele bijdrage van € 2,44 miljoen. Dit leidt tot jaarlijkse kapitaallasten van € 0,09 miljoen die een claim leggen op de budgettaire ruimte.

Tijdens de raadsavond in januari 2022 heeft de raad gevraagd om ook te kijken naar de toename van inkomsten die voortvloeit uit de groei van het aantal inwoners. Om de link met deze ontwikkeling zuiver te houden is alleen gekeken naar de sportuitgaven. Er valt als dekking een relatie te leggen met de naar rato groei van sportbegroting. Door de groei van Roelofarendsveen. Dit rechtvaardigt hogere uitgaven voor sport ter grootte van structureel € 0,18 miljoen. Zie hierna.

Versnelling Braassemerland + vrijvallende locaties

Groei woningen Roelofarendsveen	1.200
Aantal huishouden K&B	11.816
Procentuele toename	10,2%
Netto lasten sport 2024 ev (TV 5.1+5.2)	1,81 mln
Groei inkomsten --> groei budget sport	0,18 mln

Bovenstaande wordt verwerkt door het opnemen van de volgende stelposten in de begroting:

- Ophogen budget 6052000/4380000 met €250.000
- Verlagen budgettaire ruimte op 6008000 met €250.000

De kosten t.b.v. het riool kunnen worden gedekt binnen de beschikbare middelen uit het GRP

Gevoeligheidsanalyse kostenontwikkeling.

De grootste onzekerheid bij bouwen, is op dit moment de bouwkostenontwikkeling. Hier is middels een gevoeligheidsanalyse inzichtelijk gemaakt wat er verandert aan de hierboven besproken bedragen bij kostenstijgingen van 10% tot en met 25%.

Businesscase fase 2

gevoeligheidsanalyse bij (bouw)kostenstijging--->

	Basis	+10%	+15%	+20%	+25%
Kosten:					
1. Velden, kleedkamers, clubgebouw	11,26 mln	12,35 mln	12,90 mln	13,45 mln	13,99 mln
Dekking:					
Bijdragen via verenigingen					
2. Eigen middelen/acties	1,13 mln	1,13 mln	1,13 mln	1,13 mln	1,13 mln
3. BOSA-subsidie	2,29 mln	2,51 mln	2,62 mln	2,73 mln	2,84 mln
	3,42 mln	3,64 mln	3,75 mln	3,86 mln	3,96 mln
Bijdragen via Gemeente					
4. Bestaande budgetten	1,30 mln	1,30 mln	1,30 mln	1,30 mln	1,30 mln
5. Opbr vrijvallende locaties	4,10 mln	4,10 mln	4,10 mln	4,10 mln	4,10 mln
	5,40 mln	5,40 mln	5,40 mln	5,40 mln	5,40 mln
Totaal dekking (2+3+4+5)	8,82 mln	9,04 mln	9,15 mln	9,26 mln	9,37 mln
6. Tekort (additionele bijdrage)	-2,44 mln	-3,32 mln	-3,75 mln	-4,19 mln	-4,63 mln
Nieuw geld Gemeente					
5. Opbr vrijvallende locaties	4,10 mln	4,10 mln	4,10 mln	4,10 mln	4,10 mln
6. Tekort (additionele bijdrage)	2,44 mln	3,32 mln	3,75 mln	4,19 mln	4,63 mln
	6,54 mln	7,42 mln	7,85 mln	8,29 mln	8,73 mln

Begrotingseffecten

	Basis	+10%	+15%	+20%	+25%
Lasten					
Structureel: kaplast nieuw geld (5+6)	0,25 mln	0,29 mln	0,30 mln	0,32 mln	0,34 mln
Structureel: kaplast opbr vrijval.loc. (5)	0,16 mln	0,16 mln	0,16 mln	0,16 mln	0,16 mln
Structureel: kaplast van alleen tekort (6)	0,09 mln	0,13 mln	0,15 mln	0,16 mln	0,18 mln
Dekking					
A. Eenmalige baten vrijvallende locaties ad 4.1 mln					
B. Structureel: rato groei sportbegroting	0,18 mln	0,18 mln	0,18 mln	0,18 mln	0,18 mln

Figuur 5: gevoeligheidsanalyse stijging bouwkosten bij gelijkblijven bijdrage verenigingen

Daarnaast is er een risico van een stijging van het rentepercentage. Hier is middels een gevoeligheidsanalyse inzichtelijk gemaakt wat er verandert aan de hierboven besproken bedragen bij kostenstijgingen van 1.2% tot en met 1.4%.

Begrotingseffecten		Basis	+10%	+15%	+20%	+25%
renteperc.	Lasten					
1%	Structureel: kaplast nieuw geld (5+6)	0,25 mln	0,29 mln	0,30 mln	0,32 mln	0,34 mln
	Structureel: kaplast opbr vrijval.loc. (5)	0,16 mln	0,16 mln	0,16 mln	0,16 mln	0,16 mln
	Structureel: kaplast van alleen tekort (6)	0,09 mln	0,13 mln	0,15 mln	0,16 mln	0,18 mln
1,2%	Structureel: kaplast nieuw geld (5+6)	0,26 mln	0,30 mln	0,31 mln	0,33 mln	0,35 mln
	Structureel: kaplast opbr vrijval.loc. (5)	0,16 mln	0,16 mln	0,16 mln	0,16 mln	0,16 mln
	Structureel: kaplast van alleen tekort (6)	0,10 mln	0,13 mln	0,15 mln	0,17 mln	0,18 mln
1,3%	Structureel: kaplast nieuw geld (5+6)	0,26 mln	0,30 mln	0,32 mln	0,34 mln	0,35 mln
	Structureel: kaplast opbr vrijval.loc. (5)	0,17 mln	0,17 mln	0,17 mln	0,17 mln	0,17 mln
	Structureel: kaplast van alleen tekort (6)	0,10 mln	0,13 mln	0,15 mln	0,17 mln	0,19 mln
1,4%	Structureel: kaplast nieuw geld (5+6)	0,27 mln	0,30 mln	0,32 mln	0,34 mln	0,36 mln
	Structureel: kaplast opbr vrijval.loc. (5)	0,17 mln	0,17 mln	0,17 mln	0,17 mln	0,17 mln
	Structureel: kaplast van alleen tekort (6)	0,10 mln	0,14 mln	0,15 mln	0,17 mln	0,19 mln
	Dekking					
	A. Eenmalige baten vrijvallende locaties ad 4.1 mln					
	B. Structureel: rato groei sportbegroting	0,18 mln	0,18 mln	0,18 mln	0,18 mln	0,18 mln

Figuur 6: gevoeligheidsanalyse stijging rente en bouwkosten op begroting bij gelijkblijvend bijdrage verenigingen.

Zoals in figuur 5 te zien is, is in de gevoeligheidsanalyse alleen gekeken naar het effect van kostenstijgingen op de kosten en het effect hierop op de gemeentelijke bijdrage. Indien de hierboven beschreven effecten zich voordoen dan zal dat blijken uit de offertes die de verenigingen, na goedkeuring van uw raad, gaan opvragen.

Als er een kostenstijging ontstaat hebben de verenigingen in eerste instantie de opdracht om een oplossing te bedenken (denk aan besparingen realiseren, meer eigen inzet, grotere eigen bijdrage etc.) waarbij het financieel kader van de gemeente (zie beslispunt 2,3 en 7) onveranderd blijft. Mocht dat niet leiden tot een realistische uitkomst dan zullen de gemeente en de verenigingen met elkaar in overleg treden over de vervolgstappen en zo nodig terugkomen bij de raad om daar een besluit over te nemen.

Participatie en tijdlijn

Het uitwerken van de businesscase deelproject 2 is een co creatie tussen de verenigingen en de gemeente. Partijen zijn hierbij ondersteund door diverse specialisten. Daarnaast is overleg geweest met de klankbordgroep waarin omwonenden zitten die vanuit hun belang meedenken. In bijlage 7: hoofdlijnen vervolgplanning staat een overzicht van de projectorganisatie in hoofdlijnen zoals deze na het vaststellen van het masterplan heeft gewerkt. In dit overzicht zijn externe adviseurs niet opgenomen. Het doel van deze projectorganisatie was (en is) om de verschillende deelprojecten (welke na het vaststellen van het masterplan als individuele projecten stappen gingen zetten) zo goed als mogelijk integraal te laten opereren en met elkaar te communiceren. In dit overzicht is te zien dat er drie verschillende projectgroepen actief zijn geweest. Daarnaast is er een werkgroep 'genaamd Integraliteit, Coördinatie en Samenwerking (ICS)' geweest waarin vertegenwoordigers vanuit de drie deelprojectgroepen zijn vertegenwoordigd. Deze projectgroep had als doel om te zorgen voor integraliteit tussen de verschillende projectgroepen. Daarnaast heeft de ICS groep gezorgd voor bijeenkomsten met alle vertegenwoordigers van het masterplan (dus ook Splotsz, H4H etc.) maar ook voor afstemming met de klankbordgroep van omwonenden.

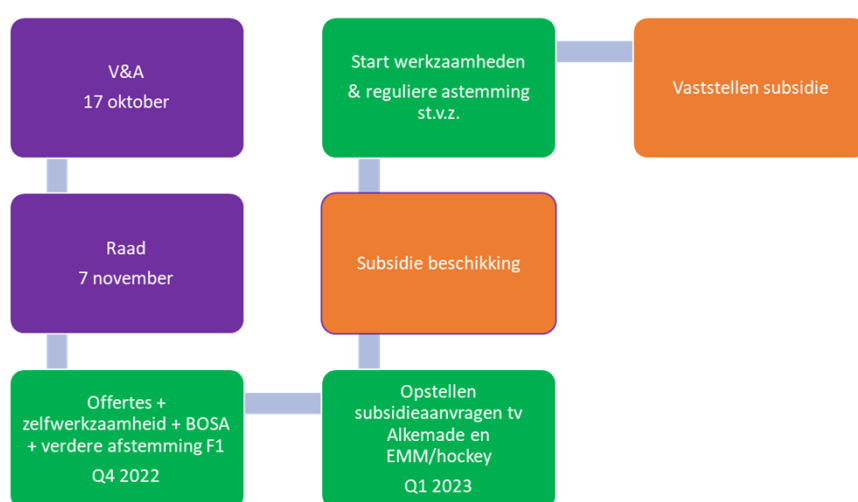
Planning

In bijlage 7 staat de vervolgplanning in hoofdlijnen. Voor de duidelijkheid zijn hier de processtappen voor deelproject 1 en het bestemmingsplan ook in opgenomen. Deze planning is indicatief, en de werkelijkheid kan hiervan afwijken

Deelproject 2 (deelproject 2 ontwikkeling) bestaat uit een aantal elementen, te weten de herinrichting van sportvelden voor voetbal en hockey, de bouw van een gezamenlijk clubgebouw voor voetbal en hockey, herinrichting van tennisvelden en de uitbreiding van het clubgebouw voor tennis. Deze elementen van deelproject 2 kunnen gefaseerd worden uitgevoerd. Binnen het kader van de raad (voorliggend voorstel) kunnen de verenigingen een subsidieaanvraag indienen bij het college. Het college zal de aanvraag toetsen en bij akkoord een subsidie verstrekken. De vervolgstappen zijn als volgt:



Vervolgproces Fase 2



Legenda

Actie Raad

College besluit

Actie verenigingen

Figuur 7: schematisch overzicht vervolgproces

Risico's

De kostenramingen zijn door verschillende specialisten gemaakt. Er heeft nog geen markt meting plaatsgevonden om te toetsen wat de werkelijke kosten bij een uitvraag worden. Deze manier van werken brengt een onzekerheid met zich mee dat de geraamde kosten niet (meer) aansluiten op de werkelijkheid. Dit is in deze fase dus een grote onzekere factor. Op dit moment zijn de bouwkosten erg onzeker. Door de oorlog in Oekraïne, stijgende energieprijzen, levermogelijkheden van materialen en bouwkosten indexering zijn bouwrijzen die nu worden afgegeven binnen de kortste keren al niet meer up-to-date. De bouwkosten fluctueren hierdoor enorm.

Op basis van dit kader gaan de verenigingen aan de slag met de uitwerking van de plannen, de definitieve kosten, en eigen inbreng/ zelfwerkzaamheden en subsidies. Daar waar de subsidieaanvraag past binnen de kaders van het raadsbesluit kan het college de subsidie verstrekken.

Als het de vereniging niet lukt om binnen dit kader een plan/ subsidieaanvraag te maken dan gaan partijen weer met elkaar om tafel. De verenigingen zijn verantwoordelijk om binnen het

kader stellend budget te blijven. Pas als dat niet lukt moet worden heroverwogen of dit project eindigt, doorgang kan vinden, gefaseerd doorgang vindt of in een 'afgeslankte vorm' doorgang kan vinden, en onder welke voorwaarden. In de kostenparagraaf is een gevoeligheidsanalyse voor de bouwkosten en rentestijging opgenomen en het effect hiervan op de gemeentebegroting.

Het beschikbaar stellen van budgetten aan verenigingen kan zorgen voor een precedentwerking voor andere verenigingen. Wij verwachten echter dat dit een beheersbaar risico is. Deze ontwikkeling zien wij namelijk als een 'alle kaarten op tafel ontwikkeling'. Hiermee bedoelen wij dat in het maken van deze plannen gekeken is naar alle aspecten. Denk dan aan de vraag van de verenigingen, de behoefte van omwonenden, maatschappelijke opgave, groei van de kernen, capaciteitsvraag nu en in de toekomst, effecten door verschuivingen (denk aan ruimte voor woningbouw doordat door de schuifpuzzel locaties vrijvallen voor woningbouw), mogelijke investeringsruimte van de clubs, momentum door omliggende ontwikkelingen (Deelproject 1) etc. Mochten er andere verenigingen aankloppen met een geldvraag zal er dus eerst naar deze aspecten in die kernen worden gekeken. Gezien de omvang en samenloop van de verschillende ontwikkelingen op en rondom het Sportpad lijkt dit een uniek project waarbij diverse vraagstukken integraal van samenhangende oplossingen worden voorzien.

Als nu wordt besloten niet te investeren in de deelproject 2 ontwikkeling zullen de verenigingen ook de stekker uit het project trekken. Het is voor hen namelijk niet mogelijk om het financiële gat te dichten. De verwachting is dat op termijn alsnog een vraag vanuit de verenigingen richting de gemeente komt voor het aanpassen van de sportcomplexen. De huidige complexen hebben namelijk - naar verwachting - niet voldoende capaciteit om de groei die voortvloeit uit de groei van de kernen Roelofarendsveen en Oude Wetering op te vangen. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat de verenigingen dergelijke reconstructie volledig zelf kunnen dragen.

Regio
n.v.t.

Duurzaamheid

Het masterplan biedt veel kansen voor duurzaamheid. Het betreft hier bijvoorbeeld het delen van restwarmte, gezamenlijke inkoop van energieopwekkende en besparende maatregelen, aanleg van divers groen, etc. Met name de keuze voor nieuwbouw van De Tweesprong biedt hiertoe veel kansen.

De exacte uitwerking van het thema duurzaamheid volgt zodra helder is of de plannen haalbaar zijn. Echter is in wel al de ambitie uitgesproken om dit gezamenlijk (deelproject 1, deelproject 2 en de omliggende partijen) aan te vliegen.

Evaluatie

De businesscase deelproject 2 is de derde (1: go op onderzoek, 2: vaststellen masterplan) belangrijke stap de gebiedsontwikkeling. In de hierop volgende fase zal ook steeds teruggekeken worden naar het voortraject. Voordat met de uitvoering van deelproject 2 gestart kan worden moeten de verenigingen een subsidieaanvraag doen bij het college. Het college zal de raad hierover op de hoogte houden.

Roelofarendsveen, 4 oktober 2022

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

BIJLAGE 1A: Rapportage herinrichting sportpark

BIJLAGE 1B: Ruimtelijk ontwerp deelproject 2

BIJLAGE 2: Ruimtelijk schetsontwerp clubgebouw

BIJLAGE 3: (VERTROUWELIJK) bouwkostenraming Clubgebouw EMM 21

BIJLAGE 4: (VERTROUWELIJK) Analysedocument vrijvallende locaties

BIJLAGE 5: presentatie businesscase sportpad (van verenigingen)

BIJLAGE 6: (VERTROUWELIJK) Memo aanbesteden/ subsidie door La Gro Geelkerken
Advocaten

BIJLAGE 7: Schematisch overzicht projectorganisatie & Hoofdpijnen vervolgplanning

BIJLAGE 8: Q&A veel gestelde vragen (wordt aangevuld obv vragen voorafgaand aan raadsbehandeling)