

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 9213-2023

Onderwerp: Ophogen krediet, eigendom & bouwheerschap Sport en Spel Reek

Auteur	: Jan van den Hurk en Rick Joosten
Domein/team	: Dienstverlening / Vastgoed, accommodaties en Facilitair
E-mail	: Jan.vandenhurk@gemeentemaashorst.nl
Port.	: H.W. van den Broek

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Ophogen krediet, eigendom & bouwheerschap Sport en Spel Reek

Voorstel

1. In te stemmen met de realisatie van een multifunctionele binnen- en buitensport accommodatie Sport en Spel Reek op één locatie.
2. In te stemmen om eigendom en bouwheerschap bij de beheerstichting "Sport en Spel Reek" neer te leggen.
3. Een verhoging van het krediet van € 2.667.000,- beschikbaar te stellen voor realisatie Sport en Spel Reek.
4. De hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten ad € 93.500,- te dekken uit het begrotingsaldo.
5. Begrotingswijziging 9 van 2024 vast te stellen.

Inleiding

Vanuit het dorpsontwikkelingsplan 2017 is de uitdrukkelijke wens van de kern Reek gekomen om het breedtesportaanbod in Reek te centraliseren in één gebouw, waar men kan sporten, spelen en ontmoeten. Ook wordt de gymzaal, voor de basisschool en het speciaal onderwijs ondergebracht in de nieuwe accommodatie. Primaire doelen zijn de toekomstbestendigheid van de binnen- en buitensport in Reek te garanderen en het dorp leefbaar te houden.

Zo wordt de breedtesport op de meest efficiënte manier gewaarborgd voor de kern Reek.

In oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Landerd het raadsvoorstel "Sport en Spel Reek" aangenomen. Dit Landerdse raadsvoorstel komt voort uit het dorpsontwikkelingsplan Reek. De hierin vastgelegde uitgangspunten zijn de basis voor dit project. Op enkele onderdelen was het raadsbesluit van toen niet volledig. Bovendien zijn er in vier jaar tijd door diverse ontwikkelingen aanpassingen noodzakelijk. Daarom moet een nieuw besluit worden genomen over een aantal zaken:

- **Krediet.**
Het in 2019 vastgestelde krediet is niet voldoende om de gewenste en functioneel toereikende accommodatie te kunnen bouwen. De prijzen zijn in 4 jaar tijd met meer dan 40% gestegen;
- **Eigendomssituatie en bouwheerschap.**
De eigendomssituatie wijzigt ten opzichte van het raadsbesluit uit 2019. Met de voorgestelde variant komt zowel het eigendom als het bouwheerschap en het beheer bij de beheerstichting te liggen. Dit is de nadrukkelijke wens van de beheerstichting (de kern Reek), het legitimeert de BOSA subsidieregeling en is akkoord bevonden door de Belastingdienst;
- **De NOC/NSF-normen afgewogen.**
Het in 2019 genomen besluit, door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd om het project "Sport en Spel Reek" (sportvelden) ruimer dan de NOC/NSF-norm te realiseren, is nogmaals afgewogen.
- **Gewijzigde situatie: ligging tennisbanen & toevoeging padel**
De nieuwe gewenste situering van de tennisbanen leidt tot een nieuw bestemmingsplan, waarbij grondruil noodzakelijk is. Hierdoor is ook de toevoeging van padelbanen mogelijk.

Er is een matrix opgesteld met een aantal scenario's waarin bovenstaande zaken zijn uitgewerkt (zie bijlage 2). Het voorliggende collegevoorstel gaat uit van scenario 3 en voor wat betreft de eigendomssituatie en bouwheerschap van variant A.

Beoogd effect

- Breedtesport in Reek duurzaam, toegankelijk en toekomstbestendig te maken, conform het bestuursakkoord. Dit is ook de uitdrukkelijke wens vanuit de kern Reek. De deelnemende verenigingen (Achilles Reek, Tennisvereniging Reek en Jong Nederland) bieden dit sport- en beweegaanbod, in combinatie met het gebruik van de gymzaal (waaronder gymonderwijs). 'Zien sporten, doet sporten';
- Leefbaarheid van de kern vergroten door de verenigingen samen te brengen in één accommodatie en daarmee ontmoeting mogelijk maken;
- De vrijkomende locaties bieden mogelijkheden voor het realiseren van woningbouw, dit draagt positief bij aan de leefbaarheid in Reek;
- Een locatie voor bewegingsonderwijs is gegarandeerd voor basis- en speciaal onderwijs.

Argumenten

1.1. Realisatie van dit project is voor de kern Reek van groot belang.

"Sport en Spel Reek" is belangrijk voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Reek. Sporten op één centrale plek zorgt voor verbinding en efficiency. Er is groot draagvlak vanuit de verenigingen, stichting en omwonenden voor dit project. De kern Reek is gemotiveerd om dit samen op te pakken.

1.2. Het niet instemmen met het benodigde aanvullende krediet leidt ertoe dat dit project niet gerealiseerd kan worden.

1.2.1 Bij het niet instemmen met dit voorstel dient er een flink aantal onderhouds-, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen getroffen te worden op de huidige locaties.

1.2.2 Bij het niet instemmen met dit voorstel komen de gronden van de achterblijvende locaties niet vrij voor mogelijke woningbouw.



1.3. In 2019 is gekozen voor een ruimere norm dan de NOC/NSF-norm.

Voor kleinere verenigingen is de NOC/NSF-norm niet reëel. Organisatie van de sportactiviteiten en het onderhoud van de velden zouden anders de sportbeoefening beperken door hogere slijtage door intensiever gebruik van de voorzieningen. Er is bewust niet gekozen voor een kunstgrasveld bij de voetbalvelden. Dit is gedaan vanwege de kosten, de landelijke tendens, de nadrukkelijke wens van de vereniging om op gras te blijven spelen, lagere onderhoudskosten en de toekomstige onzekerheid over de inzet van kunstgrasvelden.

1.4. De omgevingsdialog heeft geleid tot verandering van de inrichting van het sportterrein.

Als gevolg van de diverse omgevingsdialogen is (eind 2021) de wens van de aanwonenden naar voren gekomen om de tennisbanen te verleggen. Hier is gehoor aan gegeven en de acties om tot grondruil te komen zijn toen ingezet. Inmiddels is er overeenstemming over de grondruil.

Hierdoor is het mogelijk geworden om padelbanen toe te voegen. Gezien de grote populariteit levert dit een extra bijdrage aan de gestelde doelen.

Geluidshinder van padel is actueel en is daarom in het bestemmingsplan onderbouwt middels een akoestisch onderzoek waarin aan de wettelijke en de adviesnormen wordt voldaan.

1.5. Behoorlijk bestuur.

Gezien de eerdere bestuurlijke besluitvorming in 2019 is voortgang nu gewenst. De kern Reek en de gemeente Maashorst (en destijds de voormalige gemeente Landerd) zijn al sinds mei 2015 met elkaar in gesprek.

2.1. Participatie en betrokkenheid zijn groot, er is echt draagvlak voor het initiatief.

Het project heeft een belangrijke meerwaarde voor de kern Reek. Het zelf beheren en mogelijk zelf eigenaar zijn (zelfredzaamheid), levert een positieve bijdrage die de betrokkenheid zeker vergroot. De beheerstichting geeft aan deze verantwoordelijkheid gemotiveerd op te willen pakken. Deze aanpak om eigendom en bouwheerschap bij een beheerstichting neer te leggen is maatwerk en past in de ontwikkeling met betrekking tot het zo genaamde "uitdaagrecht" (ook wel Right to Challenge genoemd). Bewoners, maatschappelijke organisaties e.a. kunnen taken van gemeente, provincie of waterschap overnemen als zij denken het slimmer, beter of goedkoper te kunnen doen.

2.2., 3.1, 4.1 Financieel gezien is het neerleggen van het eigendom en bouwheerschap van de accommodatie bij een stichting gunstig.

Door het eigendom en het bouwheerschap bij de beheerstichting te beleggen is een financieel voordeel te behalen. Met een hogere subsidiering (BOSA) en een lagere exploitatielast verwachten we een financieel voordeel.

3.2 en 4.2 Belastingdienst is akkoord met voorgestelde constructie

De voorgestelde constructie is voorgelegd aan de Belastingdienst en deze heeft aangegeven de uitgangspunten te onderschrijven. Daarmee is de beheerstichting (met uitzondering van de horeca) niet BTW-plichtig en komt de beheerstichting in aanmerking voor de BOSA regeling. Voor de horeca geldt als uitgangspunt wel btw-plicht en ook btw-aftrekrecht voor de toerekenbare investeringen.

3.3 en 4.3 Het in eerste instantie voorziene projectbudget (2019) is niet toereikend.

Als gevolg van de gestegen bouwprizen is het project 40% duurder geworden. Ook zijn er hogere kosten vanwege extra investeringen m.b.t. duurzaamheid. Daarnaast zijn de voorbereidingskosten door de

lange looptijd ook hoger dan begroot. Samen leidt dit tot een substantieel hoger investeringsbedrag (zie bijlage 3).

Kanttekeningen

2.1 Waarin wijkt eigendom bij beheerstichting ten opzichte van de gemeente af volgens vigerend en toekomstig beleid?

Eigendom van een gymzaal en kleedkamers bij een beheerstichting wijkt daarin af. In het huidige en toekomstige accommodatiebeleid zijn de gymzalen (binnensport) en kleedkamers in de basis in eigendom en beheer van de gemeente. Daar waar multifunctionele accommodaties (sport, cultuur & onderwijs) samen komen, is er ruimte voor maatwerk opgenomen in de uitgangspunten van het toekomstige accommodatiebeleid.

2.2. Door het onderbrengen van taken en verantwoordelijkheden bij de beheerstichting kom je als gemeente meer op afstand te staan.

Als gemeente neem je meer afstand (mindere directe grip). Met duidelijke afspraken en contractuele vastlegging is dit te ondervangen. Door middel van een jaarlijkse accountantscontrole en regelmatige onderhoudsinspecties is toezicht gegarandeerd. Er is gekozen voor de vorm "quasi inbestede stichting". Dit geeft diverse mogelijkheden om voor de gemeente zekerheden in te bouwen. Het gaat bij een "quasi inbestede stichting" om het laten uitvoeren van activiteiten door een andere rechtspersoon (de beheerstichting) dan de rechtspersoon die als opdrachtgever (de gemeente) optreedt, en de opdrachtgever houdt toezicht op de uitvoerende rechtspersoon (de beheerstichting) als ware het een eigen dienstonderdeel.

2.3. De gronduitgifte moet worden gepubliceerd (Didam arrest).

Indien en voor zover zich geen andere gegadigden melden, kan de grond worden uitgegeven in erfpacht en recht van opstal aan de beheersstichting.

3.1 en 4.1. De BOSA subsidie moet nog worden aangevraagd.

De beheerstichting moet de BOSA subsidie nog aanvragen, dit kan pas na besluitvorming over krediet door de gemeenteraad. Eventuele lagere/hogere vaststelling van deze subsidie kan nog een financieel effect hebben.

3.2 en 4.2. De begroting is niet alle jaren structureel sluitend.

Het uitgangspunt van de gemeente Maashorst is voor alle jaren een structureel sluitende begroting. Dat is niet het geval bij dit voorstel.

De Begroting 2024 laat de volgende ontwikkeling zien:

(Bedragen x € 1.000, V= voordeel, N= Nadeel)

	2024	2025	2026	2027
Saldo meerjarenbegroting 2024	V 343	V 4.512	N 4.059	N 5.453

Dit is uiteraard een momentopname, maar wél de huidige stand van zaken en daar moeten we naar handelen.

Er is dus geen dekking voor voorstellen met structurele financiële gevolgen die betrekking hebben op de jaren 2026 en 2027.



Mocht de raad instemmen met dit voorstel dan moet extra dekking gezocht worden bij het opstellen van het bestedings- en dekkingsplan 2025-2028 als onderdeel van Programmabegroting 2025. Dit kan in een combinatie van;

- Herijking bestaand beleid, oftewel andere zaken niet meer doen
- Bezuinigen, oftewel het concreet stoppen met activiteiten
- De inzet van onze algemene reserve als structureel dekkingsmiddel
- Belastingverhoging voor onze inwoners, bedrijven en gasten.

Financiën

Zoals al aangegeven is het destijds gevoteerde budget door gewijzigde inzichten, regelgeving, doorlooptijd en de enorme inflatie niet toereikend. In bijlage 3 staan de financiële samenvattingen van de eigendomsvarianten. Hieronder is de situatie vanuit het eigendom bij de beheerstichting financieel weergegeven.

1. Het door de voormalige gemeenteraad van Landerd toegekende netto investeringskrediet van € 2.888.000 is niet toereikend. Op basis van het voorgestelde plan is een investeringskrediet van € 5.555.000 (netto) nodig. Dit houdt een verhoging in van € 2.667.000 en leidt tot een jaarlijkse stijging van de kapitaallasten met € 93.500,- (vanaf 2026).

	2024	2025	2026	2027	2028
Investering conform huidig voorstel					
Kapitaallasten afschrijving	€ 3.000,00	€ 75.774,00	€ 142.450,00	€ 142.450,00	€ 142.450,00
Kapitaallasten rente	€ 25.480,00	€ 48.480,00	€ 47.490,00	€ 46.207,00	€ 44.926,00
Totale kapitaallasten	€ 28.480,00	€ 124.254,00	€ 189.940,00	€ 188.657,00	€ 187.376,00
Investering conform raadsbesluit 2019					
Kapitaallasten afschrijving	€ 35.151,00	€ 71.704,00	€ 71.704,00	€ 71.704,00	€ 71.704,00
Kapitaallasten rente	€ 13.326,00	€ 25.380,00	€ 24.736,00	€ 24.090,00	€ 24.062,00
Totale kapitaallasten	€ 48.477,00	€ 97.084,00	€ 96.440,00	€ 95.794,00	€ 95.766,00
Aanvullend benodigd	€ -19.997,00	€ 27.170,00	€ 93.500,00	€ 92.863,00	€ 91.610,00

2. De tijdelijke huisvestingskosten en de sloopkosten zijn incidentele kosten en zijn niet in het investeringskrediet opgenomen. Deze incidentele kosten zijn voor een bedrag van € 363.000 (tijdelijke huisvesting € 214.000 en sloopkosten € 149.000) opgenomen in de begroting 2024 die de gemeenteraad op 8 november jl. heeft vastgesteld.
3. De verwachting is dat de jaarlijkse exploitatielasten exclusief kapitaallasten passen binnen het oorspronkelijke budget (in 2019 berekende bedrag) voor deze exploitatielasten voor de gemeente. Wij verwijzen u daarvoor naar bijlage 3.
De definitieve doorrekening moet nog worden gemaakt op basis van nog te maken afspraken met de beheerstichting en verenigingen. Hier kan mogelijk nog sprake zijn van een financieel effect.

Het voorstel is om de dekking van de (hogere) jaarlijkse lasten van het investeringskrediet van € 93.500,- ten laste te brengen van het begrotingssaldo.

Effect van de investering op de schuldpositie van de gemeente:

De netto schuldquote (aandeel schuld t.o.v. totale baten) stijgt van 45,86% naar 47,28%, maar blijft nog ruim binnen de minst risicovolle categorie (lager dan 90%).

De solvabiliteit (aandeel eigen vermogen t.o.v. totale vermogen) daalt van 42,40% naar 41,95%.

Hiermee blijven binnen we de huidige bandbreedte (categorie B, tussen 20-50%).

De weerstandsratio neemt af van 5,06 naar 4,91. Dit ligt ruim boven de vastgestelde norm van tussen 1 en 2.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen accommodatie voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen en aan de zogenaamde BENG-normen (Bijna Energie Neutraal Bouwen).

Participatie

Vanuit het Dorpsplan Reek 'goed voor mekaar' d.d. mei 2015 is Sport en Spel Reek al benoemd als langetermijnvisie en wens vanuit het dorp. In 2019 is het raadsvoorstel voor de realisatie Sport en Spel Reek akkoord bevonden. In 2020 is de beheerstichting Sport en Spel Reek opgericht. De stichting bestaat uit bestuurders van de drie verenigingen (R.K.S.V. Achilles, TV Reek en Jong Nederland Reek), aangevuld met ervaren bestuurders en betrokken inwoners uit de kern Reek.

Er is samen met verenigingen en gemeente een programma van eisen opgesteld dat:

- Recht doet aan de vraag van de verenigingen;
- Extra aandacht heeft voor de beoogde synergievoordelen;
- Inzet op duurzaamheid en toegankelijkheid.

Gedurende het hele proces, vanaf de oprichting tot nu, is de beheerstichting zeer nauw betrokken. Vanuit de ambtelijke organisatie alsook bestuurlijk zijn er regelmatig contacten met de beheerstichting. De beheerstichting vergadert op structurele basis en heeft diverse werkgroepen opgericht (o.a. exploitatie/beheer, financiën, bouwen, inrichting).

De beheerstichting informeert op diverse momenten het dorp over de ontwikkelingen van het plan. Naast bijeenkomsten, zijn er updates gegeven per mail of via berichtgeving via het dorpsblad. Ook zijn er diverse omgevingsdialogen geweest. Te weten eind 2021, uit deze dialoog is de wens van de aanwonenden naar voren gekomen om de tennisbanen te verleggen. Hier is gehoor aangegeven en de acties om tot grondruil te komen zijn toen ingezet.

In mei 2023 is er een tweede omgevingsdialoog geweest naar aanleiding van de omgevingsvergunning van het gebouw.

Communicatie

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt de beheerstichting ingelicht.

Vervolg

Na goedkeuring door uw gemeenteraad en definitieve contractvorming wordt de aanbestedingsprocedure opgestart. De uitwerking betreft onder andere: aanpassing statuten, inrichting contact gemeente, afstemming inkoop/aanbesteding en afstemming controle door accountant gemeente & subsidieverstrekker (i.v.m. rechtmatigheid en naleven financiële verordening gemeente). Met de beheerstichting en de verenigingen worden contractueel afspraken vastgelegd om garanties voor de gemeente te waarborgen. Ook de afspraken rondom de exploitatiebijdragen en de huurstromen



worden dan nog geëffectueerd.

Er is in december 2023 een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het definitieve bestemmingsplan moet nog definitief ter vaststelling aan uw gemeenteraad worden aangeboden. Afhankelijk van eventuele bezwaren en/of zienswijzen zal dit in Q2 2024 aan uw gemeenteraad worden aangeboden.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Begrotingswijziging Sport en Spel Reek

Bijlagen ter informatie

2. Toelichting scenario's Sport en Spel Reek
3. Financiële samenvatting Sport en Spel Reek
4. Extern advies eigendomsvariant Sport en Spel Reek
5. Fiscaal en juridisch stappenplan Sport en Spel Reek.
6. Intentieovereenkomst project Sport en Spel Reek
7. Sfeerimpressies Sport en Spel Reek

Uden, 9 januari 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,

de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)