Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel m.b.t. realisatie nieuwbouw R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	12 april 2022
Datum raadsvergadering	19 mei 2022
Nummer	
Documentnummer	INT/22 - 481071
Zaaknummer	Z20 - 221774
Afdelingshoofd	J.J. Finke

Voorstel

1. Te aanvaarden dat de realisering van de nieuwbouw van de accommodatie voor R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. meer kost dan de eerder bepaalde € 2.700.000,-.
2. In te stemmen het extra benodigde bedrag te dekken door R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. 1 miljoen bruto i.p.v. netto te laten investeren én de te ontvangen subsidiegelden gerelateerd aan de nieuwbouw beschikbaar te stellen voor de bouw.
3. Kennis te nemen van het voornemen het recht op de accommodatie en de daarbij behorende grond te splitsen in appartementsrechten.
4. Kennis te nemen van de voorwaarden die gelden voor de garantstelling.

Eerdere besluitvorming

- Op 27 juni 2019 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met R.K.V.V. Zwaluw FC V.F.C. over nieuwbouw van de accommodatie. Bij addendum van 5 november 2019 zijn aanvullende afspraken gemaakt over het bouwheerschap. Dit is op verzoek van de vereniging bij haar ondergebracht.

- Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad besloten een krediet van € 1.700.000,- inclusief btw beschikbaar te stellen voor de bouw van direct sportgerelateerde voorzieningen én een subsidie te verlenen van maximaal € 1.000.000,- in de vorm van een garantstelling voor de lening die R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. afsluit voor de bouw van niet direct sportgerelateerde voorzieningen.

Inleiding

In de samenwerkingsovereenkomst van 27 juni 2019 zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw. In het addendum daarop van 5 november 2019 zijn aanvullende afspraken gemaakt, te weten dat

op verzoek van R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. (hierna: Zwaluw VFC) de vereniging bouwheer is van de totale accommodatie zodat gekwalificeerde sponsoren en vrijwilligers in gezet kunnen worden en daarmee kosten bespaard kunnen worden.
Zoals aangegeven in de raadsinformatiebrief van 15 december 2020 heeft Zwaluw VFC door de beperkingen door Corona geen mogelijkheid gehad om een sponsoravond te organiseren voorafgaand aan de ontwerpfase. Het plan was om deze sponsoravond in later stadium alsnog te organiseren. Dit is tot op heden nog niet gelukt. Één-op-één gesprekken met sponsoren hebben een totaal van €155.000,- euro aan besparingen opgeleverd op de bouwkosten. Zie bijlage 1: memo Zwaluw VFC voor een overzicht van de bijdrages van sponsoren.

In het addendum van 5 november 2019 is tevens opgenomen dat voor zover een beroep gedaan kan worden op compenstatiegelden in de vorm van btw-teruggaaf of subsidies deze worden benut. De gemeente kan gebruik maken van de SPUK-regeling (Specifieke uitkering stimulering sport). Via deze regeling kan maximaal 17,5% van de investeringskosten inclusief btw gesubsidieerd worden. Zwaluw VFC kan gebruik maken van de BOSA-regeling (stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties). Via deze regeling kan maximaal 20% van de investeringskosten inclusief btw gesubsidieerd worden. Omdat Zwaluw VFC bouwheer is kan ook de investering van de gemeente worden opgevoerd in de BOSA-regeling. Uitgaande van volledige uitkering van beide regelingen, levert het opvoeren van de investering van de gemeente via de BOSA-regeling een voordeel van € 50.129,- op t.o.v. de SPUK-regeling. De berekening van dit bedrag treft u aan in bijlage 2 Financieel overzicht.

Zwaluw VFC is verantwoordelijk voor de aanbesteding. Op het totale project geldt een doorgelegde aanbestedingsplicht. Zwaluw VFC heeft hiervoor een deskundige partij ingeschakeld, SORS adviesgroep. Bizob heeft de voorbereiding van de aanbesteding gevolgd.
Op 17 juni 2020 is de inkoopstrategie van Zwaluw VFC voor de nieuwbouw vastgesteld door de directie van de gemeente Vught. Hierna is de aanbestedingsprocedure opgestart. Hierin hebben partijen op het voorlopig ontwerp en eerste optie tot uitvoering ingeschreven met een open begroting.
Op 29 juni 2021 heeft het college ingestemd met de voorlopige gunning aan drie partijen voor het bouwkundig deel, de E-installaties en W-installaties. Hierbij is ook ingestemd met een aanpassing in het warmwatervoorziening door te kiezen voor een hybride verwarmingssysteem i.p.v. all electric system. Deze keuze is gemaakt om de piekbelasting op te kunnen vangen. De piekbelasting betreft slechts 3% van de totale energiebehoefte. Derhalve wordt voor het grootste gedeelte op een duurzame manier voorzien in de energiebehoefte. De keuze voor een hybride verwarmingssysteem heeft geresulteerd in een besparing van € 350.000,-.

Vervolgens zijn Zwaluw VFC en de partijen aan de slag gegaan met het verder uitwerken van het ontwerp dat past binnen het gestelde budget van € 2,7 miljoen. Na intensief en veelvuldig overleg met de partij voor het bouwkundige deel is in gezamenlijkheid besloten om de samenwerking stop te zetten. Zowel de aannemer als Zwaluw VFC zagen onvoldoende aanknopingspunten om een overeenstemming te bereiken. Vervolgens is de partij die tweede is geworden in de aanbesteding benaderd en zijn daar de onderhandelingen mee gestart. De overstap naar een andere aannemer heeft een besparing van circa €100.000,- euro opgeleverd.

Zwaluw VFC heeft in het ontwerp afstand gedaan van 2 kleedkamers. Dit heeft een besparing van ca. €40.000,- opgeleverd. Verder verminderen van het aantal kleedkamers zorgt voor een

onvoldoende toekomstbestendige accommodatie.

Momenteel stellen Zwaluw VFC en SORS adviesgroep - de partij die het bouwproces begeleid - dat financieel het maximaal haalbare is bereikt. Op basis van de offertes dd 31-03-2022 en alle doorgevoerde besparingen bedragen de stichtingskosten € 3.336.088,- inclusief btw. Dit betreft een overschrijding van € 636.088,- ten opzichte van het gestelde budget van € 2,7 miljoen inclusief btw. In dit raadsvoorstel doen wij u een voorstel hoe deze overschrijding gedekt kan worden zodat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuwbouw accommodatie voor Zwaluw VFC op sportpark Bergenshuizen. Deze accommodatie per seizoen 2023-2024 in gebruik te nemen.

Argumenten

1.1 *Het gestelde budget is ontoereikend gebleken*

Ondanks alle doorgevoerde besparingen - die zijn beschreven in de inleiding - en de grote inspanning van Zwaluw VFC en betrokken partijen om de prijs maximaal te drukken is het niet gelukt om binnen de gestelde € 2.700.000,- te blijven. Er ligt nu een prijs van ca. € 1.926,- per m^2. Dit is een scherpe prijs gezien de grote prijsstijgingen van de afgelopen periode en de huidige marktprijzen. Een lagere prijs is niet realistisch.

2.1 *De garantstelling van 1 miljoen euro blijft ongewijzigd*

In de samenwerkingsovereenkomst van 27 juni 2019 is afgesproken dat Zwaluw VFC maximaal 1 miljoen inclusief btw mag investeren. Door hiervan af te wijken en 1 miljoen exclusief btw toe te staan, kan Zwaluw VFC € 173.554,- meer investeren. Een toelichting op dit bedrag treft u aan in bijlage 2 Financieel overzicht.
Het te lenen bedrag door Zwaluw VFC bij de BNG Bank blijft ongewijzigd, te weten € 1 miljoen. Zwaluw VFC hoeft de aanvullende € 173.554,- die zij investeert niet te lenen, omdat gedurende de bouw op basis van facturen reeds BOSA-subsidie uitgekeerd wordt. Hierdoor hoeft Zwaluw VFC de extra investering niet voor te financieren, maar wordt deze gedekt door inkomende subsidiegelden.

2.2 *Hiermee blijft het investeringskrediet van € 1,7 miljoen van de gemeente ongewijzigd*

In het addendum van 5 november 2019 is opgenomen dat voor zover een beroep gedaan kan worden op compenstatiegelden in de vorm van btw-teruggaaf of subsidies deze worden benut. Afgesproken is dat de subsidiegelden toe te rekenen tot de investering van de gemeente, terugvloeien naar de gemeente. Door hiervan af te wijken en de subsidiegelden over het gedeelte van de gemeente beschikbaar te stellen aan de bouw, wordt € 434.842,- van de overschrijding gedekt. Een toelichting op dit bedrag treft u aan in bijlage 2 Financieel overzicht.
Bij het opvoeren van de investering voor de nieuwbouw van Zwaluw VFC was nog grote onzekerheid over de uitkeringen die we zouden ontvangen m.b.t. de BTW. De SPUK en BOSA-regelingen waren toen nieuw. Door deze onzekerheid is bij het opvoeren van de investering geen inkomst m.b.t. BTW geraamd. Dat betekent dat er geen mutatie plaats zal vinden in het exploitatiesaldo van onze meerjarenbegroting als de BOSA-gelden beschikbaar worden gesteld voor de nieuwbouw.

Door ook toestaan dat de subsidiegelden en btw-teruggaaf over de investering van Zwaluw VFC worden ingezet voor de bouw, wordt € 264.632,- van de overschrijding gedekt. Een toelichting op dit bedrag treft u aan in bijlage 2 Financieel overzicht.

2.3 *Overgebleven subsidiegelden vloeien alsnog terug naar de gemeente*

Met het beschikbaar stellen van de subsidiegelden en het verruimen van de investering van Zwaluw VFC ontstaat een overschot van € 236.939,-. Een toelichting op dit bedrag treft u aan in bijlage 2 Financieel overzicht. Dit bedrag wordt gereserveerd als post onvoorzien. Ondanks dat gewerkt wordt met vooraf vastgelegde prijzen en de aannemers zich hebben gecommitteerd aan de prijzen, kan gezien de huidige prijsstijgingen en marktontwikkelingen niet volledig uitgesloten worden dat er geen prijswijzigingen worden doorgevoerd. Eventuele prijswijzigingen kunnen opgevangen worden met de post onvoorzien.
Het resterend bedrag van de post onvoorzien na realisatie van de nieuwbouw vloeit terug naar de gemeente.

3.1 *Dit is de enige manier om de gemeente eigenaar te laten zijn van de direct sportgerelateerde voorzieningen en Zwaluw VFC eigenaar te laten zijn van de niet sportgerelateerde voorzieningen*

In de samenwerkingsovereenkomst staat dat de accommodatie twee eigenaren krijgt, namelijk de gemeente en Zwaluw VFC. Omdat de kantine zich boven de kleedkamers bevindt, is splitsing van het gebouw in appartementsrechten noodzakelijk. Dit heeft tot gevolg dat de grond onder het complex gemeenschappelijk eigendom wordt van Zwaluw VFC en de gemeente.
Dit is niet geheel in overeenstemming met de samenwerkingsovereenkomst. Hierin staat dat het eigendom van de grond ongewijzigd blijft. Daar wordt dus van afgeweken. Echter, dit is de enige mogelijkheid om te voldoen aan de afspraak dat gemeente eigenaar van de direct sportgerelateerde voorziening is en Zwaluw VFC eigenaar van de niet direct sportgerelateerde voorziening is. Een verdere toelichting hierop treft u aan in bijlage 3. Bovendien wordt aan het appartementsrecht van Zwaluw VFC een verkoopregulerend beding verbonden. Dit houdt in dat Zwaluw VFC het appartementsrecht bij verkoop eerst aan de gemeente moet aanbieden voor € 1. Materieel gezien blijft de gemeente daarmee eigenaar van de grond.

4.1 *Deze zijn nodig om het risico voor de gemeente als borgsteller te beheersen*

In uw besluit van 12 december 2019 hebt u mandaat verleend aan het college om voorwaarden te verbinden aan de garantstelling. De verantwoordelijk wethouder heeft tijdens de raadsvergadering toegezegd u op de hoogte te stellen van de voorwaarden.

De volgende drie voorwaarden gelden:

1) Zwaluw VFC is verplicht aan de gemeente financiële informatie te verstrekken die de gemeente noodzakelijk acht om het risico te beoordelen dat zij als borgsteller loopt (artikel 10 Verordening Gemeentegaranties Geldleningen);
2) Zwaluw VFC is verplicht de gemeente op de hoogte te stellen van omstandigheden die het nakomen van de betalingsverplichting van Zwaluw VFC aan de BNG Bank onder druk zetten;
3) Zwaluw VFC mag zonder toestemming van de gemeente geen nieuwe leningen aangaan voor hogere bedragen dan € 50.000,-.

Kanttekeningen

1.1 *De gemeente kan zelfstandig enkel de direct sportgerelateerde voorzieningen bouwen*

Indien er geen gemeenschappelijke nieuwe accommodatie gebouwd kan worden, dient de gemeente - gezien de huidige staat van de accommodatie - zelfstandig de direct sportgerelateerde voorzieningen te bouwen. Dit betreffen 16 kleedkamers inclusief sanitair en overige faciliteiten die volgens de KNVB-norm nodig zijn zoals lockers, scheidsrechterruimtes, EHBO-ruimte, wedstrijdsecretariaat en ballenhok. Uit de kostenramingen van twee partijen blijkt dat zelfstandig bouwen duurder zal uitvallen.
In bijlage 4 treft u een kostenraming van Newae aan. Deze raming lat een vierkante meter prijs zien van €2.029,17 inclusief btw (€ 1.677,- exclusief btw). Echter, in deze kostenraming is geen rekening gehouden met een gasloze installatie en zonnepanelen op het dak, welke wel onderdeel zijn van het bestek. Deze voorzieningen zouden de vierkante meter prijs nog verhogen.
In bijlage 5 treft u een kostenraming van Arends & Menssen aan. Deze raming laat een vierkante meter prijs zien van €2.238,50 inclusief btw (€ 1.850,- exclusief btw).
Zwaluw VFC heeft momenteel een vierkante meter prijs van € 1.926,- inclusief btw uit onderhandeld. Deze ligt lager dan beide vierkante meterprijzen uit de kostenramingen voor zelfstandig bouwen.
Bovendien moet er bij zelfstandig bouwen een nieuwe aanbesteding gestart te worden. Deze vergt de nodige tijd. Gezien de marktontwikkelingen is het aannemelijk dat de prijzen nog verder zullen stijgen en daarmee het benodigde budget. Door nu te gaan bouwen wordt dit risico vermeden, want de bouwkundig aannemer, W-installateur en E-installateur hebben zich gecommitteerd aan de afgegeven offertes.
Tot slot, met zelfstandig bouwen door de gemeente gaat de meerwaarde van een gezamenlijke accommodatie verloren.

2.1 *Deze gelden kunnen niet meer ingezet worden voor andere doeleinden*

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat alle subsidiegelden gerelateerd aan de direct sportgerelateerde voorzieningen zouden terugvloeien naar de algemene reserves van de gemeente. Hierdoor zouden deze gelden voor andere doeleinden in gezet kunnen worden. Dit is nu niet meer mogelijk.
Een gedeelte van de subsidiegelden worden gereserveerd voor de post onvoorzien. Indien er geen stichtingskosten meer bijkomen, vloeit alsnog een gedeelte van de subsidies terug naar de gemeente.

Financiën

<u>Subsidiegelden</u>

In het addendum van 5 november 2019 is in Artikel C opgenomen: "Voor zover een beroep kan worden gedaan op compensatiegelden als gevolg van de verruiming van BTW vrijstelling sport en/of subsidies, zal hiervan gebruik gemaakt worden. Indien de compensatiegelden worden toegekend, ontvangt de gemeente van Zwaluw VFC het deel dat is toe te rekenen aan de gemeentelijke bijdrage van € 1.700.000 inclusief BTW."

Sinds 1 januari 2019 kunnen gemeenten, sportverenigingen en sportstichtingen de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. Daar tegenover

heeft het Rijk twee nieuwe subsidieregelingen ingesteld om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen te stimuleren:

- Gemeenten kunnen gebruikmaken van de Regeling specifieke uitkering stimulering sport (SPUK).
- Amateursportorganisaties kunnen gebruikmaken van de subsidieregeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA).

De SPUK regeling subsidieert maximaal 17,5% van de bestedingen, inclusief btw. Voor deze regeling is een bedrag van € 185 miljoen landelijk beschikbaar is. Als de aanvragen het beschikbare bedrag overschrijden wordt naar rato uitgekeerd worden.

De BOSA-regeling subsidieert maximaal 20% van de bestedingen, inclusief btw. Daarnaast komen activiteiten gericht op energiebesparing, toegankelijkheid, circulariteit en klimaatadaptatie bij de BOSA in aanmerking voor 10% aanvullende subsidie (30% totaal). Voor de BOSA is in totaal € 75,5 miljoen beschikbaar en dit wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van complete aanvragen. Momenteel is er nog voldoende budget beschikbaar om de aanvraag van Zwaluw VFC te honoreren.

De gemeente en Zwaluw VFC hebben overleg gehad met een fiscaal adviseur van Zeker Fiscaal over de subsidieregelingen en het behalen van een maximaal voordeel uit de regelingen. De bevindingen van de fiscaal adviseur treft u aan in bijlage 6.

Omdat Zwaluw VFC bouwheer is, kan de vereniging over de totale bouwsom de BOSA-regeling aanvragen. Dit levert een financieel voordeel op over het investeringsgedeelte van de gemeente, omdat de BOSA-regeling een hoger percentage subsidieert. In dit geval bedraagt het voordeel € 50.129,-. Zie bijlage 2 Financieel overzicht voor de toelichting op dit bedrag.

Bij het opvoeren van de investering voor de nieuwbouw van Zwaluw VFC was nog grote onzekerheid over de uitkeringen die de gemeente zouden ontvangen m.b.t. de btw of subsidie, omdat het een nieuwe regeling betrof. Door deze onzekerheid is bij het opvoeren van de investering geen inkomst m.b.t. btw geraamd. Dat betekent dat er geen mutatie zal plaatsvinden in het exploitatiesaldo van onze meerjarenbegroting als de subsidiegelden beschikbaar worden gesteld voor de nieuwbouw. Met andere woorden: deze keuze drukt niet op de begroting.

<u>Garantstelling</u>
Indien Zwaluw VFC een lening van 1 miljoen opneemt met een garantstelling van de gemeente, heeft dit geen financiële consequenties voor onze meerjarenbegroting. Een hogere lening met garantstalling door de gemeente, betekent wel meer risico voor de gemeente.
Het risico zal zoveel als mogelijk beperkt worden door de gestelde garantstellingsvoorwaarden tussen gemeente en Zwaluw VFC.
Daarnaast is met Zwaluw VFC overeengekomen dat na de oplevering van de nieuwe accommodatie bezien en berekend worden of een eventuele verdere verhoging van de contributie noodzakelijke is om te voldoen aan alle lasten die samenhangen met de lening die Zwaluw VFC afsluit.

Communicatie

Zwaluw VFC wordt door de gemeente op de hoogte gebracht over de besluitvorming van de raad.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris (wnd) de burgemeester

Mr. P.M.J.C.C. van Lindt R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):	1. Memo Zwaluw VFC 2. Financieel overzicht 3. Memo toelichting eigendomsstructuur 4. Kostenraming Newae 5. Kostenraming Arends & Menssen 6. Memo Zeker Fiscaal
Vertrouwelijke bijlage(n):	Nee
Bijlagen onder geheimhouding:	Nee