LEERDAM
gemeente

A

***Voorstel voor de gemeenteraad***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Voorstelnummer | 10.1a | Directeur : | S. Vreeburg |
| | | Behandelend ambtenaar | I.E. Gereke |
| Zaaknummer | 27035 | | |
| Datum: | 3-7-2018 | Afdeling | Team WWR |
| | | Tel.nr | 088 5997243 |

**1. ONDERWERP:**

Eindrapport Bouwvoorbereidingsfase Glaspark Leerdam

| | |
|---|---|
| Vertrouwelijk | Nee |
| Openbaar besluit | Ja |
| Datum openbaar besluit | 3-7-2018 |

**2. GEVRAAGDE BESLISSING:**

De raad van de gemeente Leerdam besluit:

a. in te stemmen met het Eindrapport Bouwvoorbereidingsfase Glaspark Leerdam en de daarin geformuleerde kaders voor de realisatie, beheer en exploitatie van Glaspark Leerdam
b. hiervoor het (resterende) realisatiekrediet beschikbaar te stellen van 4.740.000 Euro en de kapitaallasten te dekken uit het bij de begrotingsbehandeling 2017 gevormde generieke budget
c. een krediet van 940.000 euro beschikbaar stellen voor de realisatie van de kantine

| GEVOLGEN VOOR | JA/NEE | ROUTING | DATUM |
|---|---|---|---|
| Communicatie | Nee | College | 13-3-2018 |
| Financieel | Ja | | |
| Juridisch | Nee | | |
| | | Gemeenteraad | 12-07-2018 |

**SOORT RAADSVOORSTEL**

- ☐ Kaderstellend
- ☐ Informerend
- ☐ Meningvormend
- ☐ Controlerend
- ☐ Verordenend
- ☐ Toetsend

☐ Meegezonden stukken:

Eindrapport Bouwvoorbereidingsfase Glaspark 28 juni 2018 (bijlagen kunnen digitaal worden geraadpleegd)

☐ Ter inzage

Bijlagen behorende bij het eindrapport; bijlagen 7a, 7b en 7c liggen voor raadsleden ter inzage

## 3. INLEIDING

### 3.1. Voorstel

De raad wordt voorgesteld

a. in te stemmen met het Eindrapport Bouwvoorbereidingsfase Glaspark Leerdam en de daarin geformuleerde kaders voor de realisatie, beheer en exploitatie van Glaspark Leerdam
b. hiervoor het (resterende) realisatiekrediet beschikbaar te stellen van 4.730.000 Euro en de kapitaallasten te dekken uit het bij de begrotingsbehandeling 2017 gevormde generieke budget
c. een krediet van 940.000 euro beschikbaar stellen voor de realisatie van de kantine

### 3.2. Raadsbesluit 29 juni 2017

Vorig voorjaar is het Eindrapport Definitiefase Glaspark Leerdam opgeleverd. In dat rapport was een plan neergelegd voor de realisatie van een multifunctioneel sportpark. Glaspark zou toekomstbestendige huisvesting moeten bieden aan de drie Leerdamse sportverenigingen HCL, KV Ter Leede en VV LRC, maar ook toegankelijk zijn voor medegebruikers, scholen en recreanten. Destijds zijn de Algemene Ledenvergaderingen van de drie verenigingen akkoord gegaan met het plan. De gemeenteraad van Leerdam gaf op 29 juni 2017 zijn goedkeuring aan het plan. Die goedkeuring hield tevens in dat de volgende fase van het project zou worden gestart - de Bouwvoorbereidingsfase – waarvoor een voorbereidingskrediet ter beschikking is gesteld. Daarbij zijn door de gemeenteraad de volgende kaders benoemd:

- Het Glaspark moet de inwoners van Leerdam meer bieden dan uitsluitend de huisvesting van de drie verenigingen. Tijdens de Bouwvoorbereidingsfase moet de brede maatschappelijke functie van het park concreet worden gemaakt.
- De gemeenteraad heeft een maximum gesteld aan de stichtingskosten voor het Glaspark van € 6,45 miljoen (prijspeil juni 2017) en aan de structurele lasten van het Glaspark voor de gemeente.
- Het Glaspark wordt uitgewerkt binnen de plangrenzen van het bestaande park Bruinsdeel en er dienen goede oplossingen worden gevonden voor verkeer, parkeren en ontsluiting.
- Er moet sprake zijn van een toekomstbestendige exploitatie van het Glaspark onder meer blijkend uit een sluitende exploitatiebegroting.

Overigens heeft de gemeenteraad heeft op 22 maart 2018 reeds een besluit genomen over de versnelde aanleg van drie velden (twee kunstgras voetbalvelden en één zandingestrooid kunstgrasveld voor hockey en korfbal), ook wel de 1e fase Glaspark genoemd.

Korfbal Ter Leede / De Jager

Helaas wordt de Korfbalvereniging Ter Leede / De Jager opgeheven. De vereniging kampte al enige tijd met krimp en hoopte met Glaspark weer nieuwe leden aan te trekken. De club kon geen team meer vormen. Ook kampte het met een tekort aan bestuursleden. Het opheffen van de korfbal is heel spijtig voor de leden, voor het bestuur en voor Glaspark. Voor de exploitatie heeft dat nagenoeg geen gevolgen. De korfbal had bij de start van Glaspark 34 leden en zou op jaarbasis 70 uur op Glaspark sporten. Inmiddels is duidelijk dat de groei van LRC en HCL dat aantal compenseert. Ook het grotere aantal medegebruikers (o.a. scholen en verenigingen) compenseert de 70 uur ruimschoots.

### 3.3. Bouwvoorbereidingsfase: structuur en aanpak

Vanaf oktober 2017 is hard gewerkt om het plan voor het Glaspark verder uit te werken. De resultaten daarvan zijn in bijgevoegd rapport Bouwvoorbereidingsfase Glaspark Leerdam neergelegd. Tijdens de Bouwvoorbereidingsfase is er door velen hard gewerkt aan het plan, niet in de laatste plaats door vrijwilligers van HCL, KV Ter Leede en VV LRC. Deze vrijwilligers hebben, ondersteund door adviseurs, architect en ingenieurs, het plan Glaspark binnen drie werkgroepen verder uitgewerkt. Die werkgroepen waren:

- Werkgroep Samenwerking en Sportieve Concept: Deze werkgroep had tot taak om de sportieve samenwerking tussen de drie verenigingen onderling en met instellingen voor onderwijs en zorg verder uit te werken. Ook had de werkgroep de taak om het te verwachten medegebruik van het Glaspark gedetailleerd in kaart te brengen. De werkgroep is daarbij ondersteund door een adviseur van het Athletic Skills Model (waarover later meer) en door de Hospitality Group.
- Werkgroep Velden, capaciteit, gebouw en ruimte: Deze werkgroep had tot taak om – binnen de budgettaire kaders - het plan voor het park zelf en het nieuwe kleed-/clubgebouw tot in detail uit te werken. Het betrof de definitieve en technische ontwerpen voor park en gebouw, maar ook het uitvoeren van alle onderzoeken die nodig zijn voor een nieuw bestemmingsplan en voor aanleg- en omgevingsvergunningen. Het indienen van vergunningsaanvragen en het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan behoorde ook bij de taken van de werkgroep. Het periodiek toetsen van de plannen aan het beschikbare budget was ook een taak. De werkgroep is ondersteund door het architectenbureau Frencken Scholl, het ingenieursbureau R.I.E.T. en het kostencalculatiebureau Vitruvius. Verder heeft het Inkoopbureau Midden-Nederland (IBMN) de werkgroep ondersteund met aanbestedingsadviezen en de organisatie van de aanbestedingen.
- Werkgroep Beheer en exploitatie: Deze werkgroep had tot taak om de beheer- en exploitatieopzet uit te werken, de benodigde juridische documenten voor te bereiden (statuten, aktes, huurovereenkomst, gebruiksovereenkomsten, exploitatieovereenkomst en realisatieovereenkomst) en de exploitatiebegroting op te stellen. Bijzondere aandacht binnen deze groep is uitgegaan naar de fiscale aspecten. De werkgroep is ondersteund door het fiscale adviesbureau Caraad en Notariskantoor Wolthuis uit Leerdam.

De werkgroepen hebben hun werk gedaan onder de regie en de verantwoordelijkheid van de Stuurgroep Glaspark Leerdam, bestaande uit de voorzitters van de drie verenigingsbesturen en de wethouders Bruggeman en Meijdam. In bijlage 1 van het eindrapport is de exacte samenstelling van de werkgroepen en de stuurgroep weergegeven.

De met de 3 verenigingen overeengekomen Bouwvoorbereidingsovereenkomst werd gebruikt als spoorboekje / plan van aanpak voor het doorlopen van deze fase. De overeenkomst is in bijlage 2 bij het eindrapport opgenomen.

### 3.4. Eindrapport Bouwvoorbereidingsfase Glaspark Leerdam

Met trots presenteren wij u dan ook het Eindrapport Bouwvoorbereidingsfase Glaspark Leerdam. Het rapport start in hoofdstuk 2 met de beschrijving van het sportieve concept voor het Glaspark. In hoofdstuk 3 wordt weergegeven hoe het sportpark met verschillende soorten sportvelden, paden, parkeren, etc. wordt ingericht, hoe het nieuwe kleed- en clubgebouw op Glaspark er uit komt te zien, waar die wordt gesitueerd en welke voorzieningen daar in zitten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de stichtingskosten van het sportpark (velden etc.) en het kleed- clubgebouw, op het beheer en de exploitatie (baten en lasten) van het park en de dekking van de structurele lasten voor de gemeente. In dit hoofdstuk worden de investeringen, de exploitatie en de lasten vergeleken met de eerder vastgestelde budgettaire kaders. In dit hoofdstuk is ook de beheer- en exploitatieopzet beschreven en is de exploitatiebegroting opgenomen. Het hoofdstuk eindigt met een overzicht van de risico's. Het laatste hoofdstuk - 5 – is gewijd aan de realisatiefase van het project Glaspark met een voorstel voor de projectorganisatie.
Om het eindrapport leesbaar te houden heeft de stuurgroep er voor gekozen om het rapport kort en bondig te houden en niet om alle onderdelen uit de bouwvoorbereidingsfase uitvoerig te beschrijven. Veel gedetailleerde (achtergrond) informatie treft u aan in een groot aantal bijlagen bij het eindrapport.

### 3.5. Specifieke aandachtspunten

Onder verwijzing naar het eindrapport volgen hieronder enkele specifieke aandachtspunten:

#### 3.5.1. Meer dan een sportpark alleen voor 3 verenigingen

Één van de uitgangspunten van de Raad: Glaspark zou een multifunctioneel sportpark moeten worden met een brede maatschappelijke functie. Als kader is het volgende gehanteerd:

- Goede en toekomstbestendige huisvesting van HCL, KV Ter Leede en VV LRC en sportieve samenwerking tussen deze verenigingen.
- Medegebruik door scholen en andere verenigingen.
- Een functie voor de ongeorganiseerde sporters (recreanten).
- Een functie voor ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking.

Hoewel nog niet alle onderdelen helemaal zijn uitgewerkt zijn alle voorwaarden aanwezig om van Glaspark een multifunctioneel sportpark met een brede maatschappelijke functie te maken. De besturen van de betrokken verenigingen onderschrijven nut en noodzaak van die

insteek en zullen daar in de volgende fasen samen met de betrokken partners in het veld verder handen en voeten aan geven. Glaspark kan in onze ogen uitgroeien tot een “sociale hotspot” in Leerdam waar op velerlei gebied iets te beleven valt. Met Glaspark is veel geld gemoeid, reden om dit maatschappelijk kapitaal zo breed mogelijk ingezet en benut dient te worden voor meerdere maatschappelijke doeleinden. Bovendien komt dit de exploitatie van Glaspark ten goede, al moeten we hier ook geen overdreven verwachtingen van hebben. Maar de maatschappelijke opbrengst is van grote waarde. In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid op dit onderdeel ingegaan.

### 3.5.2. Glaspark: 6 velden en een kleed- clubgebouw

Velden

Op de bestaande locatie van LRC (sportpark Bruinsdeel) is een plan vormgegeven met in totaal 6 velden: 2 kunstgras voetbalvelden, 2 natuurgras voetbalvelden en 2 hockey/korfbalvelden. Door gebruik te maken van kunstgras voetbalvelden kunnen de trainingsvelden van LRC benut worden voor de inrichting van 2 hockey/korfbalvelden. Op het zandingestrooid hockeyveld worden lijnen aangebracht voor het spelen van korfbal. En hoewel de korfbalvereniging Leerdam gaat ophouden te bestaan, wordt het hockeyveld toch met deze belijning uitgevoerd. LRC en HCL hebben aangegeven open te staan voor korfbal. Mocht de interesse in korfbal weer groeien dan zijn zij bereid om dat te ondersteunen en mogelijk te maken. Ook de voorzitter van Korfbalvereniging Lexmond heeft de bereidheid uitgesproken de helpende hand te bieden mocht korfbal weer in de belangstelling komen in Leerdam.

Gebouw

Bij het ontwerp van het kleed- en clubgebouw hebben we voor alle sport-gerelateerde ruimten (w.o. kleedkamers en opbergruimtes) de normen (aantal en m2) van de sportbonden gehanteerd. In een aantal sessies heeft de architect in samenspraak met de werkgroep velden en gebouw een functioneel en duurzaam gebouw ontworpen dat aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) voldoet. In het eindrapport wordt onder 3.4. een paragraaf gewijd aan de duurzaamheidsmaatregelen op het park.

Uitgangspunt is steeds geweest: de kantine komt voor rekening van de verenigingen. In het raadsvoorstel van 1 juni 2017 hebben we al aangegeven, dat de verenigingen het benodigde bedrag vermoedelijk niet op de markt kunnen lenen. Bovendien bleek het scheiden van de eigendommen tussen de kantine op de 1e verdieping en de kleedkamers op de begane grond juridisch en praktisch geen gemakkelijke constructie. Ons is geadviseerd om niet voor deze constructie te kiezen. Vandaar dat we er samen met de verenigingen voor hebben gekozen om als gemeente eigenaar te zijn van het gehele gebouw inclusief de kantine, maar deze kostendekkend te verhuren aan stichting / verenigingen, zodat alle lasten van de kantine geheel en al voor rekening van de verenigingen komen.

De architect is er naar de mening van de stuurgroep zeer goed in geslaagd een functioneel en duurzaam kleed- en clubgebouw te ontwerpen met een goede ontwerpkwaliteit, passend binnen de normen van de sportbonden / VNG en de financiële kaders.

Watercompensatie / Waterschap

Het ledenaantal van LRC groeit. Als die groei verder doorzet – en dat is zondermeer te verwachten - dan komt LRC op den duur veldcapaciteit te kort en zal een vijfde veld aangelegd moeten worden. Dat kan gerealiseerd worden op het weiland ten westen van het huidige hoofdveld van LRC. Wij zijn in gesprek met de grondeigenaar die haar bereidheid heeft uitgesproken om mee te werken aan de verkoop van de grond. Er is op dit moment echter een andere dringende reden om de grond aan te kopen. Door het aanleggen van 4 kunstgrasvelden (2 x voetbal en 2 x hockey) op het huidige complex van LRC eist het Waterschap dat in hetzelfde peilgebied watercompensatie wordt gerealiseerd. Het weiland is op dit moment de enige mogelijkheid om de watercompensatie aan het Waterschap te kunnen garanderen. Om die reden wordt voorgesteld om reeds tot aankoop van de grond over te gaan. Het weiland is 1.85 ha en groot genoeg voor de watercompensatie en de aanleg van het 5de voetbalveld in de toekomst. De grondeigenaar is inmiddels in gesprek met de pachter om hier afspraken over te maken. Wij hebben vernomen dat de pachter bereid is om hieraan mee te werken. Met de aankoop en het afgraven van de grond voor watercompensatie is bedrag gemoeid van circa 150.000 euro. Met het oog op de eis van en de afspraak met het Waterschap om de watercompensatie vóór de start van de realisatie van de 2e fase van Glaspark "hard" te maken, willen wij op korte termijn tot aankoop van de grond overgaan. De hiermee gemoeide kosten van circa 150.000 kunnen binnen de post onvoorzien in het projectbudget worden opgevangen. Wij zullen u over de stand van zaken op de hoogte houden. In de informatieve bijeenkomst voor de raad is de watercompensatie ook aan de orde gekomen. We hebben toen gezegd met een memo te komen. In plaats hiervan hebben wij dit onderwerp expliciet opgenomen in dit raadsvoorstel en als college besloten om de kosten van de watercompensatie ten laste te brengen van de post onvoorzien in de projectbegroting.

3.5.3. Veilige route naar en van Glaspark

Onderzocht is welke maatregelen er getroffen moeten worden om een veilige route naar en van Glaspark voor voetgangers, fietsers en auto's te creëren.

<u>Fietsers</u>

Het Pelgrimspad en de Bruininxdeelse Kade ontsluiten Glaspark. Het Pelgrimspad is een fietspad en wandelpad en leidt rechtstreeks naar Glaspark. In de wijk Ter Leede staan vele wegen in verbinding met het Pelgrimspad. Voor fietsers en wandelaars is dit de belangrijke route naar en van Glaspark. Een deel van de fietsende sporters uit wijk Noord zal via de Bruininxdeelse Kade naar Glaspark komen.

In het plan wordt rekening gehouden met een eigen ingang naar de fietsenstalling op Glaspark, die gescheiden wordt van de ingang voor auto's naar de parkeerplaats. De situatie

wordt zo ingericht dat fietser gedwongen worden de nieuwe toegang naar de fietsenstalling te gebruiken. Het gedeelte tussen het Pelgrimpad en de nieuwe fietsingang wordt verbreed en verlicht. Hierdoor ontstaat voor wandelaars, fietsers en auto's een veilige toegang tot Glaspark.
De ontbrekende schakel tussen het Recht van ter Leede en het Schapendijkje wordt gemaakt door fietssuggestiestroken van 1,25 m breed aan weerszijden van de weg. Ter hoogte van de doorgang naar het Schapendijkje wordt een plateau gemaakt ten behoeve van het oversteken.

Auto's

De Bruininxdeelse Kade is de enige toegangsweg voor auto's naar Glaspark en behoeft enige aanpassingen. Aan het begin van de weg ligt op het kruispunt al een plateau. Er komt een tweede plateau ter hoogte van de oversteek naar het Schapendijkje en halverwege de kade wordt geadviseerd een drempel te leggen om de snelheid laag te houden. Deze drempel komt bij een bestaande straatlantaarn op een plek waar geen parkeervakken liggen. De indruk bestaat niet dat er hard wordt gereden op de Bruininxdeelse Kade. Mochten er toch klachten komen dan kunnen nog aanvullende maatregelen worden getroffen.
Vanaf de toeleidende wegen moet nieuwe bebording zorgen voor een goede vindbaarheid van Glaspark. Het huidige sportpark van LRC blijkt in de afgelopen jaren niet altijd gemakkelijk te vinden voor bezoekende voetbalverenigingen.

Voorgesteld wordt eerst de praktijk met bovenstaande maatregelen af te wachten en goed te monitoren. Indien nodig zullen we uiteraard aanvullende maatregelen treffen.

3.5.4. Financiën

Stichtingskosten sportpark, infrastructuur en kleed- clubgebouw

In het raadsvoorstel voor de raad van 29 juni 2017 hebben we de "9 miljoen" aan stichtingskosten voor het oorspronkelijke plan Glaspark (inclusief Leerdam Sport) gesplitst tussen Glaspark Light en het sportcomplex voor Leerdam Sport:

| | |
|---|---|
| Glaspark | 6.450.000 + kosten (1.000.000) kantine t.l.v. de clubs |
| Leerdam Sport | 2.450.000 + kosten kantine (500.000) t.l.v. Leerdam Sport |

Het budget voor Leerdam Sport is in de Grex van het Voorzieningcluster opgenomen en laten we hier verder buiten beschouwing.

Bij het ontwerpen van het park en het kleed- clubgebouw is sterk gestuurd op het programma van eisen uit het eindrapport van de definitiefase dat gebaseerd was op de normen van de sportbonden / VNG, om te voorkomen dat we te maken zouden krijgen met "doorontwerpen" met alle financiële consequenties van dien. Afspraak was duidelijk: alle

wensen boven de normen komen voor rekening van de verenigingen. Alle plannen zijn meermaals doorgerekend door bouwkostenbureau Vitrivius. Inmiddels hebben we de aanbesteding van de 1e fase van Glaspark (3 kunstgras velden) achter de rug. De laagste inschrijver bleef netjes binnen de begrote stichtingskosten van 1.550.000 euro. In die zin hebben we er vertrouwen in dat dat ook zal gaan gelden voor de 2e fase van het sportpark voor wat betreft de renovatie van de 2 natuurgras voetbalvelden en de aanleg van het 2e hockeyveld en de parkinfrastructuur. De totale stichtingskosten van de velden, de parkinfrastructuur en ontsluiting komen in de raming na index neer op 4.078.373 euro. Daar komt nog € 380.000 bij voor éénmalige afschrijving van resterende boekwaardes en € 100.000 voor apparaatskosten

De raming van de stichtingskosten van het gehele kleed- clubgebouw (dus inclusief kantine) is becijferd op 3.259.569 euro inclusief de kosten van de kantine van 940.000 euro.

In totaal komen de totale stichtingskosten van het sportpark en het kleed- /was accommodatie (exclusief kantine) neer op in totaal 6.677.000 euro (oorspronkelijk 6.450.000 prijspeil 2017). Daar bovenop komen de bouwkosten van de kantine van 940.000 euro, waar een dekking tegenover staat van een kostendekkende huur.

O.a. om op 12 juli de beschikking te hebben over de prijzen van de aannemers voor het kleed- clubgebouw, hebben we een aanbesteding georganiseerd. De planning was erop gericht begin juli de prijzen te kennen. De bij de aanbesteding betrokken bouwbedrijven hadden echter meer tijd nodig om een offerte in te dienen. Deze zullen nu 9 juli bekend zijn. We zullen moeten afwachten of we ook voor het kleed- clubgebouw binnen de raming kunnen blijven. De bouwmarkt is helaas op dit moment gespannen. De raming van de kosten van het park, de velden en ontsluiting en de bouwkostenraming van R.I.E.T., VS Building Services en Vitrivius liggen voor u als bijlage 7a, 7b en 7c vertrouwelijk ter inzage.

<u>Beheer en exploitatie: Stichting Beheer Glaspark</u>

In paragraaf 4.3. van het eindrapport wordt de hoofdopzet van het beheer en de exploitatie van Glaspark nader uitgewerkt. De gemeente is en blijft eigenaar van het park en het gebouw en verhuurt dit aan de Stichting Glaspark. De stichting stelt het park door middel van een gebruiksovereenkomst aan de verenigingen beschikbaar tegen all-in uurtarief vermeerderd met 6% Btw. In 2018 moet dan gebeuren door "gelegenheid geven te geven voor sportbeoefening" in verband met de teruggave van de Btw. In 2019 treedt de nieuwe regeling van het Ministerie in werking en vervalt deze verplichting. De stichting is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken. De gemeente heeft daar geen taak en rol meer in.

De relatie tussen de gemeente en de Stichting Beheer Glaspark wordt juridisch vormgegeven door middel van 3 overeenkomsten, die in de bijlagen van het eindrapport zitten.

- Huurovereenkomst Glaspark: Met deze overeenkomst wordt verhuur van de gemeente aan de stichting van het totale park, exclusief de kantine, vastgelegd.

- Huurovereenkomst kantine: Met deze overeenkomst wordt de verhuur van de gemeente aan de stichting van de kantine geregeld. Uitgangspunt is een kostendekkende, en met btw-belaste, huur.
- Exploitatieovereenkomst: In deze overeenkomst zijn de wederzijdse rechten en plichten vastgelegd over de exploitatie van het Glaspark. Vastgelegd zijn de maatschappelijke kaders waarbinnen de exploitatie vorm moet krijgen, zoals o.a. de exploitatievrijheden van de stichting, de wijze waarop gemeente en stichting elkaar informeren/overleg voeren.

Exploitatiebegroting Stichting Beheer Glaspark

De werkgroep beheer en exploitatie heeft zich in de afgelopen maanden gebogen over de exploitatie van de toekomstige Stichting Beheer Glaspark, daarbij gedwongen om te blijven binnen de kaders van de eerder geformuleerde uitgangspunten. In paragraaf 4.4. wordt uitgebreid ingegaan op de exploitatiebegroting van de stichting. Op basis daarvan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Na een aanloopperiode wordt een meer dan kostendekkende exploitatie verwacht. De begroting laat een bescheiden positief resultaat zien.
- Dit positieve resultaat wordt vooral veroorzaakt door de sportvoorzieningen. Die voorzieningen worden kostendekkend of winstgevend geëxploiteerd.
- De kantine-exploitatie laat nog een zeer beperkt verlies zijn. Mogelijkheden om ook die exploitatie te verbeteren zijn:
  - Verbeteren van de marge op horeca.
  - Meer inzet van vrijwilligers ten kosten van inzet van professionals.
  - Meer omzet aan medegebruikers.

Uit de meerjarenbegroting blijkt dat in de eerste jaren rekening gehouden moet worden met aanloopverliezen. Vanaf 2021 wordt een bescheiden voordeel geboekt. Voor wat betreft de aanloopverliezen wordt voorgesteld om deze 50/50 op te vangen door de gemeente en de stichting. Het gemeentelijke deel bestaat uit een lening aan de stichting. Er liggen naar onze mening nog genoeg kansen voor de Stichting Beheer Glaspark om de exploitatie positief te beïnvloeden. Het is aan de stichting op dit op te maken en hier werk van te maken. Tijdens het regulier overleg tussen de gemeente en stichting, zal dit uiteraard ook steeds onderwerp van gesprek zijn.

Structurele lasten gemeente

In paragraaf 4.5. worden de structurele lasten voor de gemeente Leerdam becijferd gebaseerd op enerzijds het prijspeil van juni 2017 en anderzijds het prijspeil van juni 2018. In het raadsvoorstel van 29 juni 2017 kwamen de totale structurele lasten (exclusief de kosten van de kantine) op 457.000 euro. Rekening houdend met het prijspeil juni 2018 komen de structurele lasten (exclusief de kosten van de kantine) neer op 488.000. De structurele lasten van de kantine worden één-op-één doorbelast aan de Stichting Beheer Glaspark. Hiervoor wordt een kostendekkende huurprijs in rekening gebracht.

Al met al blijven ook de structurele lasten binnen de afgesproken financiële kaders van het raadsbesluit van 29 juni 2017.

## 4. BEOOGD EFFECT

Beoogd wordt de realisatie van toekomstbestendige duurzame buitensportaccommodaties met een brede maatschappelijke functie, zoals door de raad als kader op 29 juni 2017 is vastgesteld. Glaspark voor LRC, Hockeyclub Leerdam en Korfbalvereniging Ter Leede / De Jager en een nieuw sportcomplex voor Leerdam Sport '55 als onderdeel van het stedenbouwkundig plan Broekgraaf: clustervoorziening Leerdam Sport.

## 5. ARGUMENTEN

Ad a. college en de stuurgroep hebben alle onderdelen uit de samenwerkingsovereenkomst binnen de door de raad vastgestelde kaders uitgevoerd, waarvan het resultaat in de Eindrapportage Bouwvoorbereidingsfase Glaspark Leerdam en de daarbij behorende bijlagen is opgenomen

Ad b. Glaspark komt nu in de realisatiefase terecht: het benodigde realisatiekrediet van 4.740.000 Euro is nodig om fase 2 van Glaspark (inclusief kleed- / was accommodatie, maar zonder kantine) te realiseren door het organiseren van aanbestedingen en het verlenen van opdrachten aan aannemers. Vanuit dit bedrag wordt ook de watercompensatie bekostigd. Voor de kapitaallasten is dekking beschikbaar uit het bij de begrotingsbehandeling 2017 gevormde generieke budget

Ad c. de kosten van de kantine komt ten laste van de verenigingen / stichting beheer Glaspark: de kleed- clubaccommodatie inclusief kantine in één gebouw: de stichtingskosten van de kantine zijn berekend op 940.000 euro. De investeringslasten zijn verdisconteerd in de kostendekkende huurprijs (zie pag. 31)

## 6. GEVOLGEN VOOR VIJFHEERENLANDEN

De gemeenten Vianen en Zederik zijn eerder al uitvoerig geïnformeerd over het project Glaspark, zijn bekend met de dekking van de structurele lasten en hebben ingestemd met eerdere besluitvorming rondom Glaspark, zoals het voorbereidingskrediet van 387.500 euro en het krediet voor de realisatie van de 1e fase van 1.550.000 euro. Niettemin moet ook dit Raadsvoorstel in het kader van de Wet Ahri worden voorgelegd aan colleges van de gemeenten Zederik en Vianen. Zie ook hieronder bij punt 11. Gevolgen Ahri.

## 7. UITVOERING

Zoals in hoofdstuk 5 van het Eindrapport ook is verwoord komen we na besluitvorming in de realisatiefase van Glaspark terecht. Die projectfase vraagt om een andere structuur en aansturing. Ook in deze fase is de gemeente Leerdam formeel opdrachtgever. Maar ook in de realisatiefase zullen wij uiteraard nauw samenwerken met LRC en HCL en dan al opgerichte de Stichting Beheer Glaspark. De projectstructuur bestaat dan ook uit de huidige stuurgroep aangevuld met de voorzitter van Stichting Beheer Glaspark en de (overall) directievoerder. Onder de stuurgroep functioneren 2 bouwteam onder leiding van een

directievoerder/toezichthouder. De directievoerder van het bouwteam park heeft de overall-projectleiding en is ook verantwoordelijk voor de afstemming met het bouwteam kleed-clubgebouw.

Wij zullen de raad o.a. via de nieuwsbrief op de hoogte houden van de voortgang in de realisatiefase. Indien wenselijk zullen wij een informatieve bijeenkomst beleggen om u uitgebreid te kunnen informeren over de stand van zaken.

## 8. ALTERNATIEVEN

Niet van toepassing.

## 9. RISICO'S/KANTTEKENINGEN

Reeds in het raadsvoorstel dat op 29 juni 2017 is behandeld, hebben we een risico-paragraaf opgenomen. Inmiddels weten we dat de Btw over de investeringen over de 1e fase op basis van de huidige belastingwetgeving kunnen terugkrijgen. De Btw over de investeringen in de 2e fase kunnen we op grond van een nieuwe regeling van het Ministerie van Financiën terugkrijgen in de vorm van een specifieke uitkering. Het risico op hogere prijzen bij aanbestedingen blijft bestaan. Vóór de raadsvergadering van 12 juli hebben we inzicht in de prijzen voor het kleed- en clubgebouw. De aanbesteding voor de overige velden en de parkinfrastructuur volgt direct na de zomer. Het risico van een snel stijgende rente lijkt niet meer aanwezig. In de financiële berekening gaan we uit van een rente van 2 %.

De door het Waterschap gestelde eis om in het peilgebied watercompensatie te realiseren, nemen we hier op als risico. Weliswaar heeft de grondeigenaar zijn medewerking toegezegd aan de verkoop, tot daadwerkelijke aankoop is het nog niet gekomen. Zoals afgesproken houden wij u op de hoogte.

## 10. GEVOLGEN

Tijdens de begrotingsbehandeling 2017 is door middel van een amendement een generiek budget gevormd, waarin ook de begrotingsruimte voor Glaspark (toen nog voor 4 clubs) is opgenomen. Vanaf 2020 is er een structurele budgettaire ruimte van 650.000 Euro, waarmee o.a. 6.450.000 Euro (prijspeil juni 2017) geïnvesteerd kan worden in Glaspark en 2.450.000 Euro (prijspeil juni 2017) in een sportcomplex voor Leerdam Sport '55 (in totaal een investering van de "9 miljoen Euro": prijspeil 2017).

In het eindrapport en dit raadsvoorstel wordt uitgegaan van door bouwkostenbureau Vitrivius gecalculeerde investeringen van juni 2018. Ter vergelijking zijn ook bedragen opgenomen na indexering. Het is te doen gebruikelijk om budgetten voor grotere, langlopende projecten te indexeren. In dat geval moeten we rekening houden hogere bedragen. Vooralsnog houden we geen rekening met geïndexeerde bedragen, omdat we in de calculaties ook posten onvoorzien zijn opgenomen, waarbinnen we kosten kunnen opvangen. We zullen echter wel de aanbestedingen moeten afwachten om te weten of we ook daadwerkelijk binnen deze niet geïndexeerde budgetten blijven. Als dat niet het geval is komen we hier apart op terug.

## 11. Gevolgen Arhi

De colleges van Zederik en Vianen zijn gevraagd in te stemmen met het voorstel. Wij zullen de instemmingsbrieven voor u ter inzage leggen. Het raadsbesluit moet ter instemming worden voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland. De Provincie Zuid-Holland heeft bij het besluit tot realisatie van de 1e fase aangegeven het liefst te zien dat beslissingen die voor een langere tijd financieel beslag leggen op de exploitatie worden overgelaten aan de nieuw te vormen gemeente. Het besluit van de Provincie Zuid-Holland luidt:

*Wij hebben dit besluit goedgekeurd. Strijdigheden met het recht of het algemene financiële belang van de gemeente of gemeenten waarvan het gebied van de betrokken gemeente na herindeling deel zal gaan uitmaken zijn ons niet gebleken.*

*Wij hebben dit besluit kritisch beoordeeld. Onze overwegingen hierbij zijn:*

- *De partnergemeenten hebben hun instemming verleend;*
- *De kapitaallasten van dit uitvoeringskrediet ad € 87.500 worden gedekt uit het bij de begroting 2017 gevormde structureel budget voor nieuwe ontwikkelingen, waardoor het geen negatieve invloed heeft op de bestaande begrotingsruimte;*
- *De onderhoudstoestand van de huidige velden is van dermate slecht niveau dat uitstel van deze investering zal leiden tot mogelijk gevaarlijke situaties voor de gebruikers.*

*Wij zullen de ontwikkelingen rondom dit project blijven volgen. Wij raden u aan om het besluit voor de overige fasen van het project aan de nieuwe raad over te laten.*

Wij vinden niet dat we met de afronding van Glaspark moeten wachten tot de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden gevormd is. De huidige sportcomplexen verkeren is slechte staat. Wachten tot na 1-1-2019 met alle risico's van dien, is niet in belang van de gemeente Leerdam en de sportverenigingen. In de meerjarenbegroting is dekking aanwezig voor het opvangen van de structurele lasten van Glaspark en het nieuwe sportcomplex van Leerdam Sport. De projecten zijn uitvoerig met de gemeenten Vianen en Zederik besproken en zij steunen de realisatie van het sportpark van harte. Eerdere raadsvoorstellen hieromtrent hebben dan ook de instemming van hen gekregen in het kader van de Ahri-procedure.

## 12. BIJLAGE

Eindrapportage Bouwvoorbereidingsfase Glaspark Leerdam.
De bijlagen 7a, 7b en 7c liggen voor de raadsleden ter inzage.

## 13. COMMUNICATIE

Naast de gebruikelijke Nieuwsbrief Glaspark die op de websites van de verenigingen en de gemeente wordt geplaatst en naar ook de raadsleden wordt gemaild en in de komende periode ook huis-aan-huis rondom Glaspark wordt bezorgd, zullen we in overleg met de verenigingen bij de start van het nieuwe sportseizoen in september een inloopavond organiseren voor de buurt en belangstellenden om hem inzicht te geven in de realisatie van de plannen en de planning.