20SC001038

gemeente Langedijk

Raad
Datum: 25 februari 2020
Besluit: Conform

Raadsvoorstel

Raadsvergadering van	:	25 februari 2020
Agendanummer	:	17
Portefeuillehouder	:	J. Nieuwenhuizen
Opsteller	:	R.J. Boes / H. Ebels
B&W-besluit datum	:	21 januari 2020
Onderwerp	:	Nieuwe kaderstelling SV Vrone (12)

Gevraagde beslissing(en)

1. het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven om de renovatie van het sportcomplex van SV Vrone ter hand te nemen overeenkomstig scenario 6 van het raadsvoorstel;
2. voor dit doel een voorschotkrediet beschikbaar te stellen ad € 45.000,--ter aanvulling op het door de raad op 10 december 2019 in de slotwijziging 2019 voor de ontwikkeling van SV Vrone beschikbaar gestelde € 10.000,--.

Inleiding

Voor het genereren van de benodigde gelden voor het renoveren van het sportcomplex van SV Vrone in Sint Pancras (renovatie en verbeteren voetbalgrasvelden en de bouw van nieuwe kleedkamers/kantine, etc.) is tussen betrokken partijen (gemeente, SV Vrone en een consortium van marktpartijen, Heeren van Sint Pancras genoemd) lange tijd gewerkt aan de nadere uitwerking van het idee om de gronden van het sportcomplex in zijn geheel te verkopen aan SV Vrone.
SV Vrone zou daarna twee kadastraal af te splitsen perceeltjes grond doorverkopen aan De Heeren van Sint Pancras. Deze zou met de opbrengst daarvan de renovatie van de sportvelden en de nieuwbouw van de opstallen uitvoeren.
Recent is de samenwerking tussen SV Vrone en genoemde ondernemers helaas toch niet haalbaar gebleken en is deze door het consortium van lokale ondernemers opgezegd.
De brief waarin dat werd meegedeeld door de lokale ondernemers is vertrouwelijk in handen gesteld van de raadsleden.

Uw college en de raad hebben eerder nadrukkelijk uitgesproken zich medeverantwoordelijk te voelen voor het toekomstbestendig maken van SV Vrone, zodat thans gekeken dient te worden hoe deze verantwoordelijkheid in de nieuwe situatie alsnog tot uitdrukking kan worden gebracht.

Vanwege de gewijzigde omstandigheden zoals hierboven geschetst, en het voortschrijden van de tijd waardoor mogelijk ook eerdere financieel-economische uitgangspunten aan verandering onderhevig zijn, is een nieuw financieel en bestuurlijk kader nodig waarbinnen naar een nieuwe oplossing gezocht kan worden.

Beoogd resultaat

Een nieuw financieel-bestuurlijk kader voor het bepalen van de richting om de renovatie van het Vroneterrein te realiseren.
De volgende 6 scenario's worden in dat kader door middel van een quickscan (bijlage) beschreven:
1. Niets doen (nul optie);
2. Sportcomplex opknappen in huidige vorm;
3. SV Vrone zelf nieuwe samenwerkingspartner laten zoeken;
4. Een andere partij zoeken om de beoogde rol consortium in te nemen;
5. PPS-constructie;
6. Volledig actieve rol gemeente.

Gezien alle voor- en nadelen van de verschillende scenario's stellen wij scenario 6 voor als nader uit te werken scenario voor de renovatie van SV Vrone.

Argumenten

1. De gemeente heeft in dit scenario volledige regie op de uitvoering en de kwaliteit van het plan.
Zodra het plan nader is uitgewerkt kan de gemeente zelf tot uitvoering van het plan overgaan. Dat betekent dat de gemeente zelf de regie heeft op de planning. Dat betekent zowel voor Vrone als voor de gemeente duidelijkheid. SV Vrone, maar ook de gemeente, zijn voor de uitvoering niet meer afhankelijk van een derde partij.

Daarnaast is het aan de gemeente om bijvoorbeeld aanvullende wensen, bijvoorbeeld op het vlak van volkshuisvesting (lees sociale woningbouw), te realiseren.

2. De gemeente heeft ook de financiële regie in handen.
De gemeente heeft in dit scenario de volledige financiële regie. Ook in het scenario met Heeren van Sint Pancras zou de gemeente een behoorlijke financiële bijdrage doen, maar lag de uitvoering bij het consortium. Met een actieve rol van de gemeente zal de gemeente nog steeds moeten investeren maar heeft het wel de regie over de besteding.

Ook voor SV Vrone geeft dit scenario meer zekerheid. SV Vrone is verzekerd dat ook als zich eventuele financiële tegenvallers voordoen, het complex wel conform gestelde eisen wordt opgeknapt.

3. Eventuele meevallers komen ten gunste aan de gemeente
De financiële regie betekent tevens dat eventuele meevallers ten gunste kunnen komen aan de gemeente. Dit ziet met name toe op de potentiële grondopbrengsten van de bouwplots. Deze kunnen eventueel via een tender op de markt worden gezet en daarmee zijn er mogelijk kansen meeropbrengsten te genereren.

Kanttekeningen

1. Risicoprofiel gemeente
In dit scenario ligt het risicoprofiel volledig bij de gemeente, zowel ten aanzien van eventuele tegenvallers in de uitvoering dan wel voor de verkoop van de bouwplots. Daar staat tegenover dat de kosten goed in beeld kunnen worden gebracht en daarop kan worden gestuurd. Voor de uitgifte van de bouwplots is het zaak om tot een goede uitgiftestrategie te komen die voor de gemeente zoveel mogelijk risico's wegneemt.

2. Ambtelijke inzet
De gemeente is in dit scenario verantwoordelijk voor de totale voorbereiding, begeleiding en toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden. Ook zullen werkzaamheden moeten worden uitgevoerd voor de verkoop / aanbesteding van de bouwplots. Dat betekent dat voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar moet zijn.

Het met dit voorstel tevens aangevraagde krediet voorziet in het benodigde budget om de eerste stap in deze werkzaamheden uit te kunnen voeren.

3. *Kantine en kleedruimtes*
De gemeente kan in dit scenario niet zelf de kantines en kleedruimtes bouwen. Dit is, ook bij andere verenigingen, zaak van de vereniging zelf. De oplossing hiervoor zal nader uitgewerkt moeten worden.

Communicatie

Niet van toepassing.

Juridisch

- met uitzondering van een intentieovereenkomst was tot op heden niets vastgelegd in een overeenkomst tussen partijen. Dat maakt dat op dat vlak er geen sprake is van directe juridische consequenties;
- een aantal onderdelen zal juridisch nog nader moeten worden onderzocht, bijvoorbeeld de vraag in hoeverre het huidige plan van het consortium als basis voor de gemeentelijke plannen mag / kan dienen.

Financiën

De afspraken die tot nu toe met het consortium zijn gemaakt gingen uit van een gemeentelijke bijdrage van circa € 352.000,-- en aanvullend zou de gemeente de aanleg van het parkeerterrein, geraamde kosten circa € 160.000,--, voor haar rekening nemen. Op dit moment is niet helemaal in te schatten wat de financiële consequenties zijn van scenario 6. Bij de uitwerking van scenario 6 zullen de plannen door de gemeente nader uitgewerkt moeten worden en ook financieel vertaald. Pas daarna is het mogelijk om de financiële consequenties te bepalen.

Uiteindelijk zal een grondexploitatie en/of projectraming opgesteld worden waarin naast de financiële consequenties voor de gemeente, ook de risico's duidelijker in beeld worden gebracht. Een aantal van de risico's is her en der al in het raadsvoorstel benoemd en komt terug in de beschrijving van scenario 6 (zie bijlage Quickscan scenario's).

Op dit moment is het reëel te veronderstellen dat tenminste een vergelijkbaar bedrag benodigd is.

Wel zullen kosten gemaakt moeten worden voor het traject om tot verdere uitwerking van de plannen te komen. Daartoe wordt de raad gevraagd een krediet te verstrekken van € 45.000,-- voor de voorbereidende stappen. Dit in aanvulling op de reeds toegezegde € 10.000,--.

Vervolgstappen

Ten behoeve van scenario 6 dienen de plannen verder uitgewerkt en onderbouwd te worden.
Dat betekent de volgende stappen:
1. opstellen projectplan met de benodigde stappen;
2. opstellen ruimtelijk plan, rekening houdend met de randvoorwaarden voor het sportcomplex, verkeer etc.;
3. financiële onderbouwing;
4. ontwikkel-/uitgiftestrategie woningbouwplots;
5. integraal college- en raadsvoorstel voor de uitvoering en krediet.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- Quickscan scenario's.

Bijlagen ter informatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester

Raadsbesluit

Agendanummer : 17
Onderwerp : Nieuwe kaderstelling SV Vrone

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2019, nummer 12;

besluit:

1. het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven om de renovatie van het sportcomplex van SV Vrone ter hand te nemen overeenkomstig scenario 6 van het raadsvoorstel;
2. Voor dit doel een voorschotkrediet beschikbaar te stellen ad € 45.000,-- ter aanvulling op het door de raad op 10 december 2019 in de slotwijziging 2019 voor de ontwikkeling van SV Vrone beschikbaar gestelde € 10.000,--

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 februari 2020.

de raadsgriffier

R. Vennik

de voorzitter

L.A.M. Kompier