

Technische uitwerking financiële consequenties

Beslispunten:

1. Beschikbaar stellen van de voorbereidingskredieten voor de investeringen uit fase 1:
 - a. Nieuwbouw Integraal Kindcluster: € 150.000 (onderdeel van het nog te voteren krediet Kindcluster, en gedekt via de stelpost FmA sportpad).
 - b. Nieuwbouw Tweesprong: € 150.000 (onderdeel van het nog te voteren krediet Tweesprong, en gedekt via de stelpost FmA sportpad).
 - c. Aanleg infrastructuur Sportpad: € 150.000 (onderdeel van het nog te voteren krediet Infrastructuur en gedekt via de stelpost FmA sportpad).
2. Instellen van een bestemmingsreserve Sportpad, voor de gebiedsontwikkeling Sportpad, ten behoeve van het egaliseren van de inkomsten en uitgaven uit fase 2.
3. De jaarlijkse vrijval van de stelpost Sportpad reserveren ten behoeve van: een risicobuffer voor de gebiedsontwikkeling, de programmakosten van de gebiedsontwikkeling fase 2 (communicatie, begeleiding e.d.), en de onderzoekskosten voor fase 2 (onderzoek naar de herontwikkelingslocaties en verenigingsondersteuning), en deze vrijval toevoegen aan de bestemmingsreserve Sportpad.
4. In 2021 een storting van € 500.000 doen in de bestemmingsreserve Sportpad, ten laste van de algemene reserve, en die weer te onttrekken ten gunste van de algemene reserve, uiterlijk 2025.
5. Voor de jaren 2021 en 2022 een totale onttrekking van € 500.000 doen aan de bestemmingsreserve Sportpad voor de onderzoeks- en programmakosten uit fase 2.
6. Geheimhouding leggen op de memo financiële aspecten masterplan Sportpad.

De financiële consequenties kennen drie hoofdlijnen:

1. Fase 1: De in de begroting opgenomen stelpost (de stelpost: IKC/Tweesprong en infra zoals door de raad vastgelegd in FMA) zal ingezet worden om te komen tot een definitief kredietvoorstel ten behoeve van de uitvoering.
2. Fase 2: Voordat fase 2 tot uitvoering kan komen moet deze businesscase worden uitgewerkt. Voor deze voorbereidingswerkzaamheden moeten nu kosten gemaakt worden die later terugverdiend worden.
3. Fase 2: Het project als geheel wordt gefinancierd met opbrengsten uit herontwikkelingen waarvoor ruimte komt door het Masterplan. Deze herontwikkelingen dienen als kostendragers voor fase 2.

Kosten fase 1

In fase 1 zijn er drie investeringen gepland: Het nieuwe integrale kindcluster, de vernieuwing van de Tweesprong, en de vernieuwingen en aanpassingen in de infrastructuur van het gebied. Voor de lasten van deze investeringen heeft de raad reeds structureel budget beschikbaar gesteld in de vorm van de stelpost FmA Sportpad. De lasten van de investeringen van fase 1 passen binnen het budget van de stelpost. Daarmee zijn de drie investeringen dus reeds structureel gedekt in de begroting.

Budgettaire effecten investeringen fase 1 (x € 1.000,-)

Lasten	Kredieten	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033ev
Kindcluster	15.770	2	5	56	66	273	273	273	273	273	273	273	273
Tweesprong	15.606	2	5	55	106	485	485	485	485	485	485	485	485
Infrastructuur	4.700	2	13	24	36	182	182	182	182	182	182	182	182
Totaal	36.076	5	23	136	208	941	941	941	941	941	941	941	941

Dekking	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 e.v.
Stelpost FmA Sportpad	(12)	(20)	(772)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)
Totaal	(12)	(20)	(772)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)	(944)

Saldo	(8)	3	(636)	(737)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
--------------	------------	----------	--------------	--------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

voordeel nadeel voordeel voordeel voordeel voordeel voordeel voordeel voordeel voordeel voordeel voordeel



Vrijval reserveren voor:

- Risicobuffer totale gebiedsontwikkeling
- Programmakosten gebiedsontwikkeling fase 2: communicatie, begeleiding e.d.
- Onderzoekskosten fase 2: herontwikkelingslocaties en verenigingsondersteuning

Kosten fase 2

Kostendragers

Voor fase 2 zijn er nog geen budgetten beschikbaar gesteld. De raad heeft opdracht gegeven kostendragers te vinden voor fase 2. De eerste groep kostendragers zijn de potentiële opbrengsten van de herontwikkelingslocaties. Dit zijn de locaties die achterblijven door de beoogde verhuizingen, namelijk:

- de school- en kinderopvanglocaties: Scholeneiland, Onelplein en Roelevaer
- de locatie van HCA in Rijpwetering
- de locatie Gogherweide

De tweede kostendrager betreft de verwachte vrijval van de stelpost Sportpad. Door de verschuiving in de tijd van het project ontstaat er vrijval van jaarbudgetten (o.a. in 2024 en 2025). Er wordt voorgesteld die vrijval te blijven reserveren voor de totale gebiedsontwikkeling, dus voor zowel fase 1 als fase 2.

“De kost gaat voor de baat”

In fase 2 doet zich het dilemma voor dat “de kost voor de baat gaat”. Immers, we willen reeds starten met fase 2 terwijl veel kostendragers later in de tijd worden gerealiseerd. Tot nog toe hebben we op basis van quickscans onderzocht welke herontwikkelings-opbrengsten mogelijk zijn. De quickscans gaven ons voorzichtig vertrouwen om potentie te zien in de 2^e fase. Wij moeten nu concretere onderzoeken doen naar de verwachte opbrengsten. Die onderzoeken moeten leiden tot conceptgrondexploitaties. Daarnaast maken we de komende jaren ook programmakosten voor dit totale project. Denk daarbij aan de communicatie en begeleiding en de ondersteuning van de verenigingen in de haalbaarheidsonderzoeken en businesscases. Deze kosten zullen reeds in de jaren 2021-2022 worden gemaakt, terwijl de dekking, de inkomsten uit de herontwikkelingen en de vrijval van de stelpost in latere jaren plaats vinden. Daarnaast zullen de verenigingen reeds in 2023 willen investeren in hun nieuwe accommodatie. Zij willen dan duidelijkheid over de bijdragen die ze kunnen krijgen. De oplossing voor dit dilemma is het instellen van een tijdelijke bestemmingsreserve.

Instellen van een bestemmingsreserve Sportpad

We zagen daarnet het dilemma dat de inkomsten uit fase 2 in de tijd niet synchroon lopen met het moment waarop we de uitgaven moeten doen. Daarom wordt voorgesteld tijdelijk een bestemmingsreserve in te stellen. Het is nu nog niet exact per jaarschijf aan te geven hoe de stortingen en onttrekkingen in de reserve zullen plaatsvinden. Onderstaande tabel geeft een indicatie hoe de equalisatie zal verlopen. Om per 2021 en 2022 voortvarend aan de slag te gaan wordt voorgesteld in 2021 ten laste van de algemene reserve een storting van € 500.000 te doen in de bestemmingsreserve, die in de periode 2024-2025 wordt teruggestort in de algemene reserve. Daarmee is er budget beschikbaar om fase 2 in 2021 en 2022 voortvarend op te pakken.

Indicatieve raming van de bestemmingsreserve Sportpad (x € 1.000,-)

Stortingen	Bedrag	Omschrijving
Jaar 2021	500	Initiele storting ten laste van de algemene reserve
Jaren '24-'25	1373	Verwachte vrijval stelpost Sportpad in de jaren '24-'25
Jaar 2025	pm	Inkomsten uit herontwikkelingen
Totaal	1873	

Onttrekkingen	Bedrag	Omschrijving
Jaar 2021	-250	Onderzoeks- en programmakosten fase 2
Jaar 2022	-250	Onderzoeks- en programmakosten fase 2
Jaar 2023	pm	Bijdrage aan verenigingen fase 2 uit herontwikkelingen
Jaren '24-'25	-500	Onttrekking ten gunste van de algemene reserve
Jaren '24-'25	-873	Nog niet voorziene uitgaven
Totaal	-1873	

De werkelijke en geprognosticeerde mutaties van de bestemmingsreserve Sportpad worden jaarlijks bijgesteld.

Risico's

In het masterplan komen een aantal zaken voor die in meer of mindere mate een risico vormen. Hieronder gaan wij verder in op deze risico's.

Fase 1:

Voor de lasten van de investeringen in fase 1 heeft de raad reeds budget beschikbaar gesteld in de vorm van de stelpost Sportpad. De lasten van investeringen uit fase 1 passen binnen dit budget van de stelpost. De raming van de kredieten van de 1^e fase zijn gebaseerd op referentieprojecten. Dat biedt voldoende comfort dat de stelpost toereikend is voor de lasten van de investeringen van fase 1. Zo wordt er voor het kindcluster gerekend met de ervaringen van het kindcluster uit Leimuiden. Op basis van deze inzichten verwachten wij (in de huidige markt) geen problemen. Met betrekking tot de kosten voor De Tweesprong is begin 2021 nog een onderzoek uitgevoerd naar de kosten van nieuwbouw. Dit onderzoek is uitgevoerd door een partij met veel ervaring in de zwembadbranche, in nauw overleg met het Sportbedrijf en de gemeente. Op basis hiervan is zo goed als mogelijk de vertaling gemaakt tussen referentiecijfers en de lokale situatie. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als basis gebruikt om de haalbaarheid van deze ontwikkeling te toetsen. Hier is het krediet op gebaseerd.

Voor fase 1 zijn de PVE's 'naast elkaar uitgevoerd'. De winst van dubbel ruimtegebruik (denk aan het combineren van de sporthal en de aulafunctie, vergaderruimtes, etc.) is hierin dus nog niet meegenomen. Voor beide ontwikkelingen geldt dat een aanbesteding pas zal gaan uitwijzen wat de werkelijke kosten zijn. Uiteraard zullen deze plannen te zijner tijd aan de raad worden voorgelegd en zal pas dan de definitieve haalbaarheid duidelijk zijn.

Fase 2:

Voor fase 2 is op dit moment nog geen budgettaire ruimte gereserveerd in de gemeentelijke begroting. In het masterplan wordt wel gevraagd om een financiële bijdrage in de zin van het inzetten van de opbrengsten uit de, vanuit dit masterplan vrijvallende, ontwikkellocaties. In het masterplan wordt nog niet gevraagd om een definitief besluit over de hoogte van de gemeentelijke bijdrage voor de realisatie van fase 2. Hiervoor moet nader onderzoek worden uitgevoerd om de haalbaarheid aan te tonen. Wel wordt de gemeenteraad gevraagd om een uitspraak te doen over het al dan niet inzetten van deze kostendragers. Deze kostendragers zijn namelijk noodzakelijk om fase 2 te kunnen realiseren. Na het vaststellen van het masterplan (en dit kader) worden de verschillende quickscans op de ontwikkellocaties verder uitgewerkt. Net als de kosten voor de realisatie van het gezamenlijke clubgebouw voor voetbal en hockey, aanleg hockeyveld, renovatie/aanleg voetbalvelden en de aanleg van de tennisbanen. De uitkomsten hiervan geven samen met een risico-inventarisatie de juiste input om een definitief besluit hierover te nemen. Met het instemmen met het masterplan behoudt de raad dus de ruimte om fase 2 niet door te laten gaan indien dit financieel niet

haalbaar is (lees: de kostendragers niet voldoende opbrengsten genereren om de ontwikkeling van fase 2 uit te voeren). Wel zegt de raad met het instemmen van het masterplan toe dat, indien de kostendragers voldoende dekking bieden voor de kosten van fase 2, hij hiermee zal instemmen.