



Samenvatting rapport 'Quick Scan SV Vrone complex'

Datum 22 december 2023

Inleiding

In opdracht van de gemeente Dijk en Waard heeft KokxDeVoogd een verkennend onderzoek (quick scan) uitgevoerd naar mogelijke alternatieven voor het huidige ruimtelijk plan voor revitalisering van het SV Vrone complex. Sinds de besluitvorming in 2021 is dit plan nader uitgewerkt, waarbij de kosten zijn toegenomen en de opbrengsten vrijwel gelijk zijn gebleven. Als gevolg daarvan wordt er nu rekening gehouden met een aanvullend tekort in het plan van € 2,6 mln.

Het verkennend onderzoek richt zich op de volgende twee vragen:

1. Welke mogelijkheden er zijn tot (financiële) optimalisatie van de huidige businesscase van het SV Vrone complex?
2. Welke alternatieve mogelijkheden zijn er voor de huidige businesscase van het SV Vrone complex en welke voor- en nadelen doen zich hierbij voor?

Het verkennend onderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd.

Financiële optimalisaties in het huidige plan

Rekening houdend met de beperkingen die deze verkenning - in de vorm van een quick scan - heeft, komen wij tot de conclusie dat de huidige businesscase op een aantal onderdelen mogelijkheden biedt voor (financiële) optimalisatie. Dit geldt voor elk van de 3 onderdelen waaruit de huidige businesscase is opgebouwd: de woningbouw op het SV Vrone complex, de aanleg van de velden en de buitenruimten en de bouw van de accommodatie.

Met inachtneming van de gehanteerde uitgangspunten, aannames en kanttekeningen bedragen de financiële optimalisaties van het huidige plan op grond van deze verkenning *maximaal* € 2.440.000 (excl. BTW). Dit is evenwel niet realistisch. Meer *haalbaar* op basis van deze verkenning zijn financiële optimalisaties van € 2.020.000 (excl. BTW). Een belangrijk aandeel daarvan wordt geleverd door financiële verbeteringen in de huidige grondexploitatie (GREX) onder de woningbouw. Ook voor de aanleg van de sportvelden en buitenruimten en de bouw van de accommodatie zijn mogelijkheden voor financiële verbetering gevonden. Een deel van deze optimalisaties betekent dat 'ingeteerd' wordt op voorzieningen om tegenvallers en risico's, die zich in de toekomst kunnen voordoen, op te kunnen opvangen. In een dergelijk scenario zullen toekomstige tegenvallers en risico's die zich voordoen aanvullend gefinancierd moeten worden of op een andere wijze moeten worden opgevangen. Bovendien zal het gesprek met SV Vrone over eventuele aanpassingen van de accommodatie, waarmee in het kader van deze verkenning een start is gemaakt, moeten worden voortgezet.



Alternatieve mogelijkheden

De verkenning naar alternatieven voor de huidige businesscase heeft twee scenario's opgeleverd: (1) het inpassen van het IKC Het Baken op het SV Vrone complex met behoud van SV Vrone op de huidige locatie en (2) het uitplaatsen van SV Vrone naar een locatie aan de rand van Sint Pancras, waarbij het SV Vrone complex bestemd wordt voor woningbouw.

Met inachtneming van de gehanteerde uitgangspunten levert het scenario van het uitplaatsen van SV Vrone (scenario 2) geen financiële verbetering op ten opzichte van de huidige businesscase. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verwachte hoge verwervingskosten van gronden aan de rand van Sint Pancras. Daarnaast zijn de gevolgen van dit scenario voor de infrastructuur, het levendige karakter van de kern van Sint Pancras en de fietsbereikbaarheid van SV Vrone relatief groot. Bovendien vraagt dit scenario een forse voorbereidingstijd, waardoor tijdelijke (beheers)maatregelen moeten worden getroffen om de continuïteit van SV Vrone op de huidige locatie te kunnen garanderen. Verder kleven er planologische onzekerheden (is de provincie Noord-Holland bereid mee te werken?) aan de verplaatsing van de voetbalvereniging.

Het scenario waarbij IKC Het Baken op het SV Vrone complex wordt ingepast (scenario 1), levert naar verwachting een kleine financiële optimalisatie op ten opzichte van de huidige businesscase (exclusief de eerder genoemde financiële optimalisaties), met inachtneming van de gehanteerde uitgangspunten. De gevolgen van dit scenario zijn voor SV Vrone in ieder geval minder groot. Bovendien kan in dit scenario mogelijk een verdere verkenning in gang worden gezet op welke wijze multifunctioneel gebruik van voorzieningen mogelijk is en welke andere voordelen benut kunnen worden van de aanwezigheid van SV Vrone en IKC Het Baken op één locatie.