

Raadsavond	4 maart 2024
Zaaknummer	480297
Portefeuillehouder	Gerben van Duin
Opsteller	T. Dreef
Onderwerp	Businesscase 2024 deelproject 2 Sportpad

Beslispunten

1. Kennis te nemen van de alternatieve scenario's die voortvloeien uit Amendement D -uit de eerdere besluitvorming.
2. Alles overwegende te besluiten tot het uitvoeren van scenario 1, conform voorstel van de verenigingen;
3. Een extra incidentele bijdrage van € 3,3 miljoen beschikbaar te stellen voor het project, op basis van werkelijk gemaakte en betaalde kosten, ten laste van de algemene reserve waardoor de totale incidentele bijdrage uitkomt op € 11.14mln;
4. Een risicoreservering aanhouden van € 1,5 miljoen ten laste van de algemene reserve;

Wat willen we bereiken

Uitvoering geven aan het raadsbesluit van 24 juni 2019 en de gezamenlijke gebiedsvisie: *'De komende jaren gefaseerd aan de slag met de uitwerking van de integrale gebiedsvisie Sportpad te Roelofarendsveen waar sport, cultuur, onderwijs, wonen en zorg voor alle inwoners van 0-100 jaar samen komen, in het hart van het dorp, in het gebied van het Sportpad.'*

In 2021 heeft de raad het Masterplan Sportpad vastgesteld. Daarbij is opdracht gegeven om een businesscase voor deelproject 2 uit te werken. Deze businesscase is de vertaling en concretisering van de ruimtelijke plannen, die tot doel hebben om de realisatie van de gezamenlijke visie te bewerkstelligen. De businesscase is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen vrijwilligers van de verschillende verenigingen en de gemeente. Hierbij is externe expertise ingeschakeld om complexe vraagstukken beantwoord te krijgen. In een aantal situaties is ook nog gebruik gemaakt van het instrument second-opinion. In november 2022 heeft de gemeenteraad de businesscase deelproject 2 vastgesteld (Businesscase 2022). Daarbij zijn amendementen aangenomen. Met dit besluit heeft de gemeente ingestemd met het initiatiefvoorstel van de verenigingen en een eenmalige bijdrage van € 7,84 miljoen beschikbaar gesteld, en met de amendementen opdracht gegeven om:

- Elk jaar een update te geven over de voortgang (amendement B);
- Afspraken te maken met subsidieontvanger over meetbare stappen in maatschappelijk gebruik (amendement C);
- Indien het project financieel niet haalbaar blijkt - naar alternatieve oplossingen te kijken (amendement D).

Op basis van accurate technische, financiële en ruimtelijke onderzoeken en uitwerkingen is gebleken dat het plan niet haalbaar is binnen de financiële kaders van de businesscase. In de uitwerking zijn kostenverhogende ingrepen noodzakelijk gebleken, bijvoorbeeld door de

bodemsituatie van de velden. Dat zijn ook onderzoekselementen in de uitwerking van een business case.

Om te komen tot een goed passend en realistisch kader voor de verenigingen is naast het besluit over het masterplan en de businesscase een aanvullend besluit nodig. Gezien de opdracht uit amendement D hebben wij alle opties in beeld gebracht om een afweging te kunnen maken. In deze scenario's zitten verschillende opties om het proces van verenigingen samen met de gemeente een vervolg te geven.

Uit de scenario's heeft ons college een voorkeur voor scenario 1, conform het voorstel dat de verenigingen hebben gedaan voor een toekomstbestendig sportcomplex.

Wat gaan we daarvoor doen

De uitvoering en instandhouding van het Masterplan en de businesscase 2022 ligt bij de verenigingen. Om de verenigingen in staat te stellen de plannen tot uitvoering te brengen is vanuit de gemeente financiële ondersteuning nodig.

In november 2022 heeft de raad met de businesscase fase 2 ingestemd met een eenmalige financiële bijdrage van € 7,84 miljoen, op een totale investering van € 11,3 miljoen. De gemeentelijke bijdrage van de businesscase (2022) is als volgt is opgebouwd:

- Een bijdrage van € 1,3 miljoen uit bestaande middelen voor velden, wordt ingebracht in dit project.
- Een bijdrage van € 4,1 miljoen vanuit de opbrengsten van de vrijvallende locaties.
- Een bijdrage van € 2,44 miljoen ter grootte van het tekort van de businesscase 2022.

Op basis van de uitwerking van de businesscase komen de ongedekte kosten (inkomsten, inclusief extra bijdrage en acties van verenigingen minus uitgaven na bezuinigingen) op dit moment in totaal uit op € 4,8 miljoen. Het tekort van € 4,8 miljoen is als volgt opgebouwd:

inzicht in tekort	voetbal & hockey: velden	voetbal & hockey: clubgebouw	tennis: velden & clubgebouw	totaal tekort
raming en actualisatie naar huidig prijspeil	€ 1,9 mln	€ 0,8 mln	€ 0,6 mln	€ 3,3 mln
onvoorzien & toekomstige prijsstijging	€ 0,7 mln	€ 0,7 mln	€ 0,1 mln	€ 1,5 mln
totaal tekort	€ 2,6 mln	€ 1,5 mln	€ 0,7 mln	€ 4,8 mln

De verschillende alternatieve varianten brengen elk een ander financieel beeld met zich mee. Onder de onderbouwing staat een uitwerking van de financiële consequenties van de verschillende varianten.

Inleiding

In april 2021 heeft uw raad het Masterplan Sportpad vastgesteld. Met het vaststellen van dit Masterplan heeft uw raad ingestemd met het plan, zoals deze door het 'kernteam Sportpad'¹ is opgesteld. Na het vaststellen van het Masterplan is gestart met het vervolgproces. Het masterplan is een visie waarin gemeente en verenigingen samen zijn opgetrokken, maar het eigenaarschap lag bij de verenigingen. De ervaring is ook dat grote opgaven alleen slagen als er eigenaarschap is.

Dit proces is onder te verdelen in drie deelprojecten:

1. Deelproject 1: Uitwerken van de plannen voor het kindcluster en het Sportbedrijf en komen tot een definitief kredietvoorstel ten behoeve van de uitvoering.
 - a. Het voorstel tot beschikbaar stellen van het bouwkrediet ligt voor aan de raad
2. Deelproject 2: voordat deelproject 2 tot uitvoering kan komen moet een businesscase worden uitgewerkt.
 - a. In november 2022 heeft de raad ingestemd met de businesscase en heeft zij hierbij 3 amendementen aangenomen.
3. Bestemmingsplan en omliggende openbare ruimte.
 - a. Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld en ondertussen in werking getreden. Tegen het bestemmingsplan is wel een drietal beroepschriften ingediend in verband met de padelbanen². De gesprekken over de uitvoering van de tussenliggende openbare ruimte worden verder uitgewerkt en afgestemd met alle stakeholders. Hiervoor dient het door de raad vastgestelde kader uit het masterplan, bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan.

Dit raadsvoorstel heeft betrekking op deelproject 2 en is een vervolg op het raadsbesluit businesscase deelproject 2 uit november 2022.

De gemeenteraad wordt (Conform amendement D) geïnformeerd over de verschillende varianten, en wordt gevraagd in te stemmen met het voorstel van het college. De verenigingen kunnen vervolgens een subsidieaanvraag voor de uitvoering van deelproject 2 (binnen de kaders van het besluit van de raad over dit voorstel) voorleggen aan het college. Tevens kan na dit besluit het hoofdriool onder het sportpark, zoals al voorzien in het Watertakenplan, worden uitgevoerd. Zoals eerder aangegeven wordt hiermee werk met werk gemaakt.

Onderbouwing

1. Kennis te nemen van de alternatieve scenario's die voortvloeien uit Amendement D -uit de eerdere besluitvorming.

1.1. variantenstudie

Aangezien er geen sluitende businesscase is, zijn er conform amendement D naast het voorstel van de verenigingen (zie §2) een aantal alternatieve scenario's uitgewerkt. Het doel van deze scenario's is om, naast het voorstel van de verenigingen, inzicht te krijgen in de alternatieven met het financieel effect.

¹ SSBA, Kindkracht, Sportbedrijf Kaag en Braassem, pop- en cultuurpodium SplotsZ, Fysiotherapie Alkemade, Hart4Health, tafeltennisvereniging De Treffers, Jeu de boules-vereniging De Boel de Boule, loopvereniging Plantaris, voetbalvereniging EMM'21 (DOSR en WVC) en tennisvereniging TVA.

² Zie toelichting onder de planning voor meer info over de beroepsprocedure.

	Scenario's	Voordelen	Consequenties
1	Volledig plan uitvoeren	Zie paragraaf 2	
2	Alleen extra geld voor velden (hockey en voetbal)	- Het tekort wordt teruggebracht met ± € 2,2 mln. - De huidige accommodatie van EMM kan ruimtelijk blijven staan en dus gerenoveerd worden (kan dan wel minder lang mee dan nieuwbouw). Het beperkte resterende budget kan hiervoor door de verenigingen worden ingezet.	- Er resteert nog steeds tekort van ± € 2,6 mln. - Er vallen ook inkomstenbronnen weg (bosa en veel zelfwerkzaamheid zit juist in het gebouw en minder in de velden) - Geen nieuw duurzame accommodatie voor EMM, die voor de komende 40 jaar mee kan, alleen renovatie is mogelijk. Er is geen fysieke ruimte voor uitbreiding van het benodigd aantal kleedkamers en bergingen. - Minder ruimte voor maatschappelijke initiatieven. - Hierdoor zal de ontwikkeling van de tennis (op korte termijn) niet mogelijk zijn. De tennis zal dan namelijk zelf geld bijeen moeten brengen

			voor de uitbreiding, en haar volledige investeringsvermogen zit nu al in het project. - Deze optie creëert een wig tussen verenigingen. - Sterke ruimtelijke relatie met fase 1 komt te vervallen, denk aan bouwhoogte, oriëntatie van het gebouw, architectuur - Verbreding Sportpad (fietspad) komt in de knel als ook het huidige hek op zijn plek blijft staan. Bereikbaarheid van de school voor langzaam verkeer komt hierdoor mogelijk onder druk te staan. Voorwaarde is dus dat als het gebouw blijft staan de buitenruimte wél wordt aangepakt. Bovendien kan een eventuele uitbreiding van het gebouw niet aan de Sportpad-zijde plaatsvinden.
3	Helemaal geen geld er bij (t.o.v. businesscase 2022)	- De bestemming van de middelen zullen anders ingezet gaan worden zodat in ieder geval de velden gerealiseerd kunnen worden. - Er blijft misschien een bedragje over voor de renovatie van de gebouwen.	- Zie contra's optie 2

4	Nieuwe locatie zoeken	- Mogelijkheid tot extra inkomsten woningbouw ontwikkeling op huidige locatie. - Mogelijkheid tot alles in één keer realiseren (kostenbesparend) - Verbetering leef kwaliteit omgeving door vervallen milieuhinder (licht, geluid) van sportfunctie - Kans om dicht bij het centrum een substantieel aantal woningen toe te voegen	- De tekorten zijn niet locatiespecifiek, waardoor de projectkosten alleen maar toenemen (doordat grond verworven en voorbereid moet worden, er objecten die in huidige plan blijven behouden ook vervangen moeten worden en prijsstijgingen) - Kost veel tijd, nog los van de plankosten zal ook het bestemmingsplan op de nieuwe locatie aangepast worden (er zijn geen locaties met de bestemming sport beschikbaar). - Verenigingen zullen (grotendeels) afhaken. Verwachting is dat de grens van wat je van een vrijwilligersorganisatie kan vragen is bereikt, waardoor de gemaximaliseerde eigen bijdrage (in geld en zelfwerk) uit het voorliggende voorstel van de verenigingen (op z'n minst) minder wordt. - Huidige staat van velden en banen duldt geen uitstel, dit betekent dubbel investeren.
---	-----------------------	---	--

			- Er zullen nieuwe uitgangspunten & planbudget moeten komen. - Het vinden van een locatie in de gemeente waar een voorziening van dergelijke omvang haalbaar/wenselijk is een uitdagend vraagstuk, waarvan niet uitgesloten kan worden dat ook kan blijken dat dit niet lukt. - Afboeking tot op heden gemaakte plankosten - Geen synergie met deel 1 en overige gebruikers van het Sportpad (jong en oud) - Sportfunctie als 'groen hart' en verbindend maatschappelijk element tussen de dorpen Roelofarendsveen en Oude Wetering vervalt - Er zit een risico op het aanpassen van de bestemming van de huidige velden naar een bestemming waardoor dit gebied als kostendrager kan gaan dienen. - Meerwaarde van parkeren (dubbelgebruik tussen sport en onderwijs op verschillende tijdstippen)
--	--	--	---

			vervalt. De ruimtewinst die hier mee samenhang vervalt dus ook. - Als Splots/evenemententerrein blijft zitten vormt dit een slechte combinatie met wonen (conflicterende functies, geluid, overlast) - Risico bestemmingsplan nieuw sportpark
5	Stekker uit businesscase	- Alles blijft as-is - Bijdrage uit businesscase vloeit terug (besparing)	- Voldoet niet aan opdracht masterplan - Kapitaalvernietiging van 8 jaar inwonersparticipatie/vrijwilligerswerk. - Geen toekomstbestendige sportparken - Geen woningbouw op 'vrijvallende locatie' HCA. - Er zal alsnog flink geïnvesteerd moeten worden in de accommodaties aangezien die aan grote renovatie en/of vervanging toe zijn. - Verbreding fietspad (Sportpad) kan niet door gaan, dus bereikbaarheid van fase 1 voor fietsers/voetgangers wordt heel lastig. Deel van de locatiekeuze MFA op locatie Sportpad hangt

			samen met een goed mobiliteitsconcept (fietsers voorop), dit staat of valt met optimale verbinding met omliggende wijken. Als fase 2 niet gerealiseerd wordt vervalt dit element van het Masterplan. - Wateropgave wordt nu integraal bekeken, moet opnieuw bekeken worden als fase 2 niet doorgaat - Afboeking van de reeds gemaakte projectkosten.
	Sub varianten	Een sub-variant op bovenstaande varianten is de variant waarbij de hockey in Rijpwetering blijft. Deze is niet als aparte variant opgenomen omdat dit vanuit financieel oogpunt geen significant effect heeft, danwel aansluit bij een van de 5 bovengenoemde varianten. Hieronder staan 2 opties die voortvloeien uit deze keuze, inclusief de bijbehorende consequenties: • Optie 1 (in geval hockey in Rijpwetering blijft): Voetbal levert ruimte in om uitbreiding tennis alsnog mogelijk te maken: ○ Voetbal moet alsnog alle investeringen doen in omvorming naar 4 kunstgrasvelden, omdat zij ruimte inleveren voor de tennis. Hierdoor vervalt een kunstgrasveld in de huidige constellatie. Om de capaciteitsvraag van de voetballers op te vangen moeten de overige velden naar kunstgras omgevormd worden. ○ Eén jeugdveld (naast de kantine) kan op huidige plek blijven liggen. Hiervan hoeft dan alleen de top laag te worden vervangen, het andere jeugdveld (noordzijde van het Sportpad) komt te vervallen door het kindcentrum en kan gepositioneerd worden (in de breedte) op de beschikbare ruimte tegen de tennis aan (tennis en jeugdveld zouden dan beide (onder elkaar) gepositioneerd kunnen worden op het huidige kunstgrasveld van de voetbal naast de tennis. ○ Voetbal kan uit met iets kleiner clubgebouw, omdat ruimte voor hockeyers niet nodig is. • Optie 2 (in geval hockey in Rijpwetering blijft): Tennis krijgt geen extra ruimte	

- Voetbal houdt huidig aantal velden en heeft niet meer kunstgras nodig dan dat zij nu hebben. Wel moeten de 2 kunstgrasvelden (toplaag) worden vervangen.
- Alleen jeugdveld van voetbal moet door het kindcentrum verplaatsen
- Ivm de beschikbare ruimte op het voetbalpark zullen de 2 nieuwe jeugdvelden, verplaatst moeten worden, hier is dan ook voorbelasting nodig omdat de velden niet volledig op een plek komen waar nu een veld ligt.

- In beide opties
 - Hockey moet op huidige accommodatie velden vernieuwen (2x toplaag)
 - Geen nieuwbouw in Rijpwetering (€ 1,18 miljoen minder opbrengsten uit vrijvallende locaties)
- Conclusie
 - Optie 1: levert geen financieel voordeel
 - Optie 2: Is in feite is deze situatie vergelijkbaar met variant 5: 'stekker er uit'

Met deze scenario's studie heeft het college een 4-tal alternatieve scenario's inzichtelijk gemaakt die op inhoud zijn onderbouwd. Deze alternatieven worden bij besispunt 2 gewogen, en monden uit in een voorkeursscenario. Uiteraard zijn er nog vele andere scenario's te bedenken. Met het oog op het financieel sluitend krijgen van de businesscase leken genoemde scenario's het meest invloedrijk, en is er dus gekozen om deze selectie uit te werken in dit stuk.

1.2. Financiële effecten bovenstaande scenario's

Scenario	Dekkingsmogelijkheden												
1. Volledig plan uitvoeren: tekort € 4,8 mln.	I. Dekking vanuit gemeentebegroting: a. € 3,3 mln uit algemene reserve b. € 1,5 mln opnemen risicoreservering II. Actualisatie vrijvallende locaties (zie bijlage 2) a. € 1,1 mln uit vrijvallende locaties b. € 2,2 mln uit algemene reserve c. € 1,50 mln opnemen risicoreservering III. Maximeren vrijvallende locaties (40% betaalbaar en 60% vrije sector) a. € 1,9 mln extra uit vrijvallende locaties b. € 1,4 mln uit algemene reserve c. € 1,5 mln opnemen risicoreservering												
2. Alleen extra geld voor velden (hockey en voetbal): tekort € 2,6 mln.	I. Dekking vanuit gemeentebegroting: a. € 1,9 mln uit algemene reserve b. € 0,7 mln opnemen risicoreservering												
3. Helemaal geen geld er bij (t.o.v. businesscase 2022).	Geen gevolgen												
4. Nieuwe locatie zoeken. Tekort € 19,5 mln	Zie ook bijlage 3 <table><tr><th>dekking uit woningbouw sportpad</th><th>variant optimaal</th><th>variant extreem</th></tr><tr><td>tekort bij verplaatsen sportpark</td><td>-19,50 mln</td><td>-19,50 mln</td></tr><tr><td>opbrengst woningbouw op sportpad</td><td>15,25 mln</td><td>20,48 mln</td></tr><tr><td>resultaat</td><td>-4,25 mln</td><td>0,98 mln</td></tr></table>	dekking uit woningbouw sportpad	variant optimaal	variant extreem	tekort bij verplaatsen sportpark	-19,50 mln	-19,50 mln	opbrengst woningbouw op sportpad	15,25 mln	20,48 mln	resultaat	-4,25 mln	0,98 mln
dekking uit woningbouw sportpad	variant optimaal	variant extreem											
tekort bij verplaatsen sportpark	-19,50 mln	-19,50 mln											
opbrengst woningbouw op sportpad	15,25 mln	20,48 mln											
resultaat	-4,25 mln	0,98 mln											
5. Stekker uit businesscase. Voordeel € 5,36 mln. (minus Hertogspark)	Niet van toepassing												

2. Alles overwegende te besluiten tot het uitvoeren van scenario 1, conform voorstel van de verenigingen;

In 'bijlage 1 Uitwerkingen Sportpad Deel 2' (verder: bijlage 1) staat het uitgewerkte plan van de verenigingen. Hieronder staan de belangrijkste conclusies uit dit plan:

Hogere kosten:

Kostenstijgingen sinds kostenramingen businesscase 2022:

De businesscase 2022 is door de verenigingen opgesteld. Bij het opstellen van de businesscase 2022 is in eerste instantie gewerkt aan het in kaart brengen van de voorliggende opgave. Daarbij zijn, onder begeleiding van externe adviseurs, schetsontwerpen en doorrekeningen gemaakt. Die zijn tweede helft 2021 opgeleverd. Pas rond de zomer 2022 lag er een volledige businesscase (kosten+dekking).

De businesscase was nog niet sluitend, de opgave was groot, en daarom hebben de verenigingen vroegtijdig de raad hierover geïnformeerd. Doel was om helderheid te krijgen over de haalbaarheid van het plan ondanks dit tekort. Het plan is in 2022 niet meer geïndexeerd in afwachting van draagvlak van de raad, en in de verwachting dat er nog optimalisaties mogelijk waren bij de uitwerking. Echter na het vaststellen van de businesscase 2022, ging het heel hard met kostenstijgingen. Ook binnen de realisatie van sportaccommodaties zijn er aanzienlijke kostenstijgingen geweest in onder andere kunstgras, pvc leidingwerk, betonproducten en de leverantiekosten van lava.

Completere kostenramingen:

Alle nieuwe ramingen zijn ook getoetst met second opinio's. Daaruit bleek dat de initiële ramingen erg scherp waren. Er zijn nu ook meer realistische posten voor onvoorzien en prijsstijgingen opgenomen. Tijdens de uitwerking van de plannen zijn ook nieuwe kosten naar boven gekomen die nu wél zijn verwerkt in de plannen.

Nieuwe inzichten door verdere uitwerking plannen:

De businesscase is gebaseerd op schetsontwerpen en daarop gebaseerde kostenramingen. Destijds waren de uitwerkingsonderzoeken nog niet uitgevoerd. Dat is ook logisch en past bij een dergelijk planproces, van grof naar fijn. Na het vaststellen van de businesscase zijn de voorlopig ontwerpen, definitieve ontwerpen en technische ontwerpen uitgewerkt met alle bijbehorende onderzoeken. Ook daar kwamen onverwachte kosten uit naar voren zoals een zettingsvraagstuk met een omvang van € 500.000,-, behouden van bomen, (er liggen wortels van bomen onder de onderconstructie van de velden, als die worden weggehaald zijn de bomen verloren) en tot slot aanvullende kosten waar het gaat om waterberging.

Opdracht besparingen en eigen inbreng.

In het uitwerken van de businesscase 2022 is hard gewerkt aan het haalbaar maken van het plan. Zo wordt het kleedclubgebouw aanzienlijk kleiner, en krimpt het van 2.800 m² naar 1.993 m². Dat kan door een slim ontwerp, efficiënter gebruik van de kleedkamers door een lockersysteem, minder bergruimte en andere optimalisaties en besparingen. Daarnaast zijn er extra aanvullende zelfwerkzaamheden uitgewerkt zoals sloop en binnenafwerking. Ook samenwerking met Sportpad deel 1 levert besparingen op zoals de gezamenlijke fietsenstallingen. Het gezamenlijke energieconcept met fase 1 wordt ook nog verder uitgewerkt, maar vanuit voorzichtigheid worden hieraan nog geen besparingen gekoppeld.

In de onderstaande tabel staat in kolom 'raadsbesluit' weergegeven wat de kosten en inkomsten waren die zijn opgenomen in de businesscase 2022. In de Kolom 'kosten na uitwerking' staan de kosten en inkomsten na uitwerking van het programma uit de businesscase 2022, maar dan in het prijspeil ten tijde van realisatie. In de kolom 'resultaat' staan de kosten en inkomsten na bezuinigingen en het ophalen van extra inkomsten door de

clubs. In de tussenliggende kolommen ('uitwerking' en 'bezuinigingen' staat een staccato toelichting waar die de belangrijkste verschillen verklaren:

businesscase	raadsbesluit	uitwerking (tegevallers):	=> resultaat ná uitwerking	bezuinigingen:	=> resultaat ná bezuiniging
uitgaven	€ 11,3 mln	- Lichtere onderconstructie kunstgrasvelden, om zettingsrisico te beperken. - Extra maatregelen zorgvuldige aanleg waterberging	€ 20,6 mln	- Verkleining clubgebouw EMM '21 van 2.800 m2 naar 1.993 m2 - Versobering uitbreiding clubgebouw TVA - Hergebruik materialen - Aanvullende zelfwerkzaamheden (snoeien, slopen, afwerking)	€ 17,8 mln
inkomsten	€ 11,3 mln	- Verplaatsing velden om bomen zoveel mogelijk te behouden - Extreme prijsstijgingen - Inflatie - Completere kostenraming (onvoorzien, toek.prijsstijging)	€ 13,0 mln	- Extra evenementen, subsidies, fondsen en MaValeningen - Synergie Sportpad totaal (energiehub, gedeelde parkeerplaatsen, fietsenstalling, groen, water, etc)	€ 13,0 mln
resultaat	€ 0,0 mln		-€ 7,6 mln		-€ 4,8 mln

Bijdrage verenigingen (incl. rijkssubsidie):

De totale bijdrage van de van de verenigingen is als volgt opgebouwd:

businesscase 2022	3,42 miljoen
Extra, na businesscase 2022	1,46 miljoen +
Totaal	4,87 miljoen

De totale bijdrage vanuit inzet van de verenigingen kwam in de businesscase 2022 uit op € 3,42 miljoen. Dat zijn dus hun eigen middelen, inclusief de BOSA-subsidie die zij moeten binnenhalen. De eigen bijdrage van de clubs is ten opzichte van de businesscase toegenomen met totaal 1,46 miljoen. Dat komt neer op een totale bijdrage van 4,87 miljoen. De bijdrage van de verenigingen stijgt bijna evenveel als de kostentoeename van het plan. Naast hun additionele financiële bijdrage, hebben de verenigingen ook € 2,8 miljoen aan bezuinigingen doorgevoerd. Het tekort van € 7,6 miljoen na eerste uitwerking en actualisatie van de kostenraming, is door hen teruggebracht tot € 4,8 miljoen.

Het volgende is ook relevant voor het beoordelen van de bijdrage van de verenigingen:

De verenigingen worden na de realisatie zelf verantwoordelijk voor toekomstige renovatie/vervanging van de kunstgrasvelden (toplaag, onderlaag e.d.) gebouwen en tennisvelden. De afkoopsommen die de verenigingen (EMM en HCA) zouden krijgen in het traject van overdracht kunstgrasvelden, worden hier door de gemeente als eenmalige gemeentelijke dekkingsbron ingebracht in de businesscase. De verenigingen moeten na de aanleg meteen ook sparen voor de toekomstige vervangingen van alle kunstgrasvelden en tennis- en padelbanen. Dit geldt dus zowel voor de kunstgrasvelden waar ten tijde van het raadsbesluit d.d. 2019 rekening mee is gehouden, als ook voor de twee kunstgrasvelden die worden toegevoegd. Per kunstgrasveld gaat het om forse bedragen die jaarlijks moeten worden gespaard.

Voorkeur

In bijlage 4 staat een afwegingenmatrix. In deze matrix zijn de scenario's getoetst op verschillende scoringsvariabelen. Deze matrix geeft inzicht in de brede financiële en maatschappelijke kosten en opbrengsten. Naar aanleiding van de analyse die deze afwegingsmatrix oplevert komt het college tot de voorkeur voor scenario 1.

Voor de weging van de meerwaarde van dit plan tegen de extra bijdrage die hiervoor nodig is, zijn geen kaders vastgelegd. In de voorbereiding van de plannen is steeds gewerkt o.b.v. 'alle kaarten op tafel' proces. Dit betekent dat de clubs eerst hebben gekeken wat minimaal nodig is, en alle mogelijke bezuinigingen hebben doorgevoerd. Vervolgens is gekeken welke maximale bijdrage vanuit de verenigingen zelf mogelijk is, waarbij rekening gehouden wordt met het feit dat de verenigingen de komende 30 jaar financieel verantwoordelijk worden van de complexen. Na deze exercities resteert echter nog een tekort. Dit tekort presenteren de verenigingen aan de gemeente zodat een besluit genomen kan worden over of dit tekort in verhouding staat met de meerwaarde die dit oplevert.

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde plannen (Masterplan en Businesscase 2022) wordt het voorstel van de verenigingen gezien als de optie die de meeste opbrengst oplevert ten opzichte van de benodigde investering. De opdracht uit het masterplan was om een toekomstbestendig gebied te creëren voor alle inwoners van 0-100. Omdat de alternatieve opties dermate invloed hebben op het te realiseren resultaat, beoordeelt het college deze opties als niet passend en legt deze ter kennisgeving naast zich neer. Het voorliggende plan past het beste binnen de vastgestelde kaders, zeker ook qua toekomstbestendigheid en draagvlak bij de deelnemende partijen.

3. Een extra incidentele bijdrage van € 3,3 miljoen beschikbaar te stellen voor het project, op basis van werkelijk gemaakte en betaalde kosten, ten laste van de algemene reserve waardoor de totale incidentele bijdrage uitkomt op € 11.14mln;
(dus meevallers blijven bij de gemeente)

Zoals onder 1 beschreven is het totaal resterende tekort € 4,8 miljoen. Dit tekort is als volgt opgebouwd:

inzicht in tekort	voetbal & hockey: velden	voetbal & hockey: clubgebouw	tennis: velden & clubgebouw	totaal tekort
raming en actualisatie naar huidig prijspeil	€ 1,9 mln	€ 0,8 mln	€ 0,6 mln	€ 3,3 mln
onvoorzien & toekomstige prijsstijging	€ 0,7 mln	€ 0,7 mln	€ 0,1 mln	€ 1,5 mln
totaal tekort	€ 2,6 mln	€ 1,5 mln	€ 0,7 mln	€ 4,8 mln

Het totale tekort op de kostenramingen is dus € 3,3 miljoen huidig prijspeil. Daarnaast zijn in deze kostenramingen ook mogelijke prijsstijgingen meegenomen tot einde realisatie, en zijn per raming posten onvoorzien opgenomen. De huidige ramingen zijn gebaseerd op technische onderzoeken en tevens getoetst met 'second opinions'. De conclusie is dat de ramingen realistisch zijn. Daarom wordt voorgesteld om dit deel van het totale tekort (€ 3,3 miljoen) beschikbaar te stellen voor de subsidieaanvraag van de verenigingen.

De € 3,3 miljoen komt boven op de bijdrage die in de businesscase 2022 beschikbaar is gesteld. Deze bijdrage wordt onder dezelfde voorwaarden beschikbaar gesteld: dus alleen voor gemaakte en betaalde kosten. Indien er besparingen gerealiseerd worden, worden deze als eerste met de bijdrage van de gemeente verrekend en komt dat geld bij de vaststelling terug naar de gemeente. Conform amendement C, bij het besluit businesscase 2022, wordt een verantwoording over de maatschappelijke bijdrage die de verenigingen gaan leveren onderdeel van de subsidiebeschikking. Hierdoor worden de verenigingen verplicht om verantwoording af te leggen over concrete en meetbare stappen richting een breed maatschappelijk gebruik van de te realiseren sportaccommodaties. Tevens zal in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de verenigingen, welke wordt opgesteld na de realisatie van het project, het volgende (conform de standaard overdracht overeenkomst van de gemeente voor maatschappelijk vastgoed) worden opgenomen over

het toekomstig gebruik van de accommodaties: “De verenigingen het registergoed gebruiken als dorpshuis, te weten het bieden van onderdak aan diverse maatschappelijke, levensbeschouwelijke, recreatieve, educatieve, sportieve of culturele activiteiten van verenigingen, stichtingen of groeperingen, bij voorkeur en in eerste instantie uit de gemeente Kaag en Braassem.”

4. Een risicoreservering opnemen van € 1,5 miljoen.

Met de vele ontwikkelingen en crisissen in de wereld is de voorspelbaarheid in kosten en opbrengsten sterk afgenomen. Deze trend is helaas nog niet afgenomen, het effect ervan is eerder groter geworden. Dat zien we in verschillende projecten maar ook in die van andere gemeenten, (zoals recent in de media: de fietsbrug tussen Alphen aan den Rijn en Aarlanderveen).

Het is niet verstandig om als uitgangspunt te nemen dat de huidige ramingen ten tijde van realisatie nog passend zijn. Daarom wordt voorgesteld om, los van de subsidie, een bedrag van € 1,5 miljoen aan te houden als risicoreservering. Deze risicoreservering kan door het college worden ingezet als aantoonbaar is dat door onvoorziene omstandigheden, prijsstijgingen en maximale inspanningen van de subsidieaanvrager, de plannen toch dermate duurder worden dat een deel van deze reservering nodig is.

Uitvoering

Kosten

Op basis van de tot nu toe genomen besluiten zijn de volgende middelen beschikbaar binnen de begroting van de gemeente:

Bijdrage gemeente conform Masterplan	€ 5.400.000	In begroting: Besluit businesscase 2022
Bijdrage in tekort businesscase 2022	€ 2.440.000	
Wijziging beleid kunstgrasvelden	€ 75.000	In begroting: Besluit index kunstgrasvelden
Gemeentelijke middelen gereserveerd, bedrag (nov 2022):	€ 7.915.000	

Na de uitwerking van de plannen uit de businesscase 2022, en na aftrek van de verhoging van de eigen bijdrage van de verenigingen en de bezuinigingen blijft het volgende tekort over:

Bijdrage tekort businesscase 2024	€ 3,3 miljoen
Risicoreservering uitvoering	€ 1,5 miljoen

Voorgesteld wordt om

- Een extra incidentele bijdrage van € 3,3 miljoen beschikbaar stellen voor het project, op basis van werkelijk gemaakte en betaalde kosten, ten laste van de algemene reserve;
- Een risicoreservering aanhouden van € 1,5 miljoen ten laste van de algemene reserve;

Als gevolg van dit besluit ontwikkelt de algemene reserve zich als volgt:

Ontwikkeling stand Algemene Reserve

stand AR per 31 dec 2024 (cfm begroting 2024)	22,0 mln
af: extra subsidie businesscase fase 2	-3,3 mln
subtotaal	18,7 mln
af: risicoreservering (onvoorzien & prijsstijgingen)	-1,5 mln
totaal	17,2 mln

Participatie en tijdlijn

Het uitwerken van de businesscase deelproject 2 is een co-creatie tussen de verenigingen en de gemeente. Partijen zijn hierbij begeleid door diverse specialisten. Daarnaast is overleg geweest met de klankbordgroep waarin omwonenden zitten die vanuit hun belang meedenken. Binnen de verenigingen zijn diverse werkgroepen actief geweest zodat vanuit verschillende aspecten optimaal meegedacht kan worden over de te maken keuzes. Grote voordeel hiervan is dat 'vrijwilligers van de club' hun expertise kunnen inzetten: een vrijwilliger die architect van beroep is denkt mee in het slim ontwerpen van het gebouw, fiscalisten van de club kijken naar de kostenramingen etc. Daarnaast ontstaat door deze manier van werken draagvlak voor de plannen. De diverse werkgroepen kregen allemaal het financieel kader mee uit de businesscase 2022. Ook moest er intern verantwoording worden afgelegd aan de stuurgroep, die vervolgens voor tekorten weer de financiële werkgroep aan de slag moest zetten om de tekorten die niet in de techniek gevonden kunnen worden anders te dichten.

De gemeente was in dit traject dus slechts toehoorder en dacht mee in het faciliteren van de juiste ondersteuning, scherp houden van de opdracht uit het masterplan en businesscase 2022, maar ook de integraliteit tussen de verschillende deelfasen en de belangen van de omwonenden en andere stakeholders.

Om de totale Sportpadontwikkeling (deel 1 en 2) mogelijk te maken heeft een bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden. Op het bestemmingsplan is door omwonenden beroep aangetekend bij de Raad van State. De bezwaren richten zich op de beoogde inpassing van padelbanen. Inmiddels is het gesprek met deze inwoners aangegaan en is de tennisvereniging met de betreffende inwoners op bezoek gegaan naar een referentie accommodatie voor padelbanen. Gezamenlijk met de gemeente worden oplossingsrichtingen verkend om waar nodig/indien mogelijk maatwerk te verlenen en hiermee het bezwaar weg te nemen. De uitkomst hiervan is nog niet bekend. Een juridische toets heeft uitgewezen dat dit bezwaar de verdere realisatie van de voetbalvelden in de zomer van 2024 niet in de weg staat.

Planning

Binnen het kader van de raad (voorliggend voorstel) kunnen de verenigingen een subsidieaanvraag indienen bij het college. Het college zal de aanvraag toetsen en bij akkoord een subsidie verstrekken. Minimaal eens per jaar zal de raad door de verenigingen geïnformeerd worden over de voortgang (conform amendement B).

In bijlage 1 staat de vervolgplanning in hoofdlijnen. Deze planning is op basis van de huidige inzichten en dus wel afhankelijk van externe omstandigheden zoals weer, aanbestedingen etc.

Tevens maakt het college na dit besluit zo snel mogelijk nadere afspraken met de subsidieontvangers, over concrete en meetbare stappen richting een breed maatschappelijk gebruik van de te realiseren sportaccommodaties (amendement C). Deze afspraken zijn onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst die de gemeente met de clubs zal afsluiten om de verdere afspraken over de toekomstige exploitatie voor de komende 30 jaar te borgen (conform raadsbesluit uit 2019, over overdracht van de kunstgrasvelden).

Voordat wordt gestart met de realisatie van de Padelbanen moet er eerst een passende oplossing zijn voor dit vraagstuk waarbij ruimtelijke keuzes voldoende in balans zijn met de wensen en behoeften uit de omgeving. Het college dient hier voor realisatie eerst nog een oordeel over te vellen.

Risico's

De kostenramingen zijn door verschillende specialisten gemaakt, en getoetst middels second opinions. Er heeft echter nog geen marktmeting plaatsgevonden om te toetsen wat de werkelijke kosten bij een uitvraag worden. Deze manier van werken brengt een onzekerheid met zich mee dat de geraamde kosten niet (meer) aansluiten op de werkelijkheid. Alhoewel er nu vrij detaillistische informatie beschikbaar is waar de kostenramingen op gebaseerd zijn blijft dit een onzekere factor.

Precedentwerking

Het beschikbaar stellen van budgetten aan verenigingen kan zorgen voor een precedentwerking voor andere verenigingen. Het effect hiervan op verwachtingen van andere (soortgelijke) organisaties uit de samenleving en mogelijke vragen die hierdoor op de gemeente afkomen is niet bekend (hier is geen onderzoek naar gedaan).

De kans dat dit besluit leidt tot nieuwe onwenselijke financiële claims is aanwezig. echter zien wij deze ontwikkeling als een 'alle kaarten op tafel ontwikkeling'. Hiermee bedoelen wij dat in het maken van deze plannen gekeken is naar alle aspecten. Denk dan aan de vraag van de verenigingen, de behoefte van omwonenden, maatschappelijke opgave (zoals opgenomen in de Omgevingsvisie), groei van de kernen (prognose van woningbouwgroei van meer dan 1500 woningen in Roelofarendsveen, Oude Wetering en Nieuwe Wetering), capaciteitsvraag van de verenigingen nu en in de toekomst, effecten door verschuivingen (denk aan ruimte voor woningbouw doordat door de schuifpuzzel locaties vrijvallen voor woningbouw), mogelijke investeringsruimte van de clubs, momentum door omliggende ontwikkelingen (Deelproject 1) etc. Mochten er andere verenigingen aankloppen met een geldvraag zal er dus eerst naar deze aspecten in die kernen worden gekeken. Gezien de omvang en samenloop van de verschillende ontwikkelingen op en rondom het Sportpad lijkt dit een uniek project waarbij diverse vraagstukken integraal van samenhangende oplossingen worden voorzien. Daarnaast zullen dergelijke vragen, die nog niet in de begroting zijn opgenomen, altijd eerst aan de raad voorgelegd worden, met een analyse over hoe dergelijke vragen al dan niet samenhangen met opgaven waar de gemeente mee aan de slag gaat/is. Hierin heeft de raad ten allen tijden het mandaat om een besluit te nemen om hier al dan niet mee verder te gaan dan wel dergelijke vraagstukken in een breder perspectief te plaatsen zodat er een koppeling ontstaat met de opgave waar de gemeente mee aan de slag gaat. Het is dus steeds aan de raad om de politieke afweging te maken of de gemeente een rol wil spelen en zo ja, welke (financiële) rol de gemeente wil pakken bij initiatieven uit de samenleving.

Met het CUP is onderzoeksbudget beschikbaar gesteld om de toekomst van het sportpark in Rijpwetering in kaart te brengen. Voordat hier een financiële vraag uit voortvloeit zullen er echter nog verschillende beslismomenten van de gemeenteraad plaatsvinden waarin getoetst wordt wat het nut en de noodzaak is en waarin kaders gesteld kunnen worden. De raad zal in een dergelijke procedure dus steeds in positie worden gebracht om het potentiële financiële effect op de gemeentelijke begroting af te wegen tegen de belangen en verwachte resultaten die hieruit voortvloeien.

Regio

n.v.t.

Duurzaamheid

Het masterplan biedt veel kansen voor duurzaamheid. Het betreft hier bijvoorbeeld het delen van restwarmte, gezamenlijke inkoop van energieopwekkende en besparende maatregelen, aanleg van divers groen, etc.

De exacte uitwerking van het thema duurzaamheid is volop in ontwikkeling. In de ambitie is uitgesproken om dit gezamenlijk (deelproject 1, deelproject 2 en de omliggende partijen) aan te vliegen. Investerings kunnen worden gedaan als dat structureel lastenverlichting oplevert. Investerings worden door de verenigings terugverdiend en dienen ook door de verenigings gedaan te worden. Hiervoor kunnen zij eventueel een maatschappelijk vastgoedlening afsluiten.

Daarnaast is dit plan een plan van, voor en door de verenigings. De gemeente wordt gevraagd om een eenmalige investering waarna de verenigings voor de komende 30 jaar aan zet zijn om (met haar vrijwilligers) aan de slag te gaan met de maatschappelijke opgaven die binnen de sportparken gerealiseerd kunnen worden.

Evaluatie

De businesscase deelproject 2 is de vierde (1: go op onderzoek, 2: vaststellen masterplan, 3: vaststellen businesscase 2022) belangrijke stap de gebiedsontwikkeling. In de hierop volgende fase zal ook steeds teruggekeken worden naar het voortraject. Voordat met de uitvoering van deelproject 2 gestart kan worden moeten de verenigings een subsidieaanvraag doen bij het college. Het college zal de raad hierover op de hoogte houden.

Roelofarendsveen, 20 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,
J.J. Demoed

de burgemeester,
A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

BIJLAGE 1: Uitwerkingen Sportpad Deel 2

BIJLAGE 2 & 3: Financiële onderbouwing varianten (GEHEIM)

BIJLAGE 4: Afwegingenmatrix

BIJLAGE 5: Amendementen B,C & D (VVD) bij de vorige besluitvorming