

Agendapunt:
Beleidsprogramma: Welzijn/sport
Portefeuillehouder: Wethouder Moritz Böhmer
Zaaknummer: 4097-2016

Aan de Raad.

Onderwerp

Vaststellen kredieten voor realisatie Sport en Spel Reek

Advies

1. Onder gestelde voorwaarden in te stemmen met de realisatie van Sport en Spel Reek;
2. De eerder beschikbaar gestelde brutokredieten te verhogen met € 172.638 tot een brutokrediet van € 3.397.453.
3. Een krediet van € 325.000 beschikbaar te stellen voor het slopen en bouwrijp maken van en vergoeding voor de oude accommodatie van TV Reek en De Rekelhof en afboeken boekwaarde Rekelhof;
4. Het college opdracht te geven de voorbereidingen te starten voor het realiseren van woningbouw op de oude locatie van TV Reek en De Rekelhof
5. De 10e begrotingswijziging 2019 en de 2^e begrotingswijziging 2020 vast te stellen

Inleiding

Sport en Spel Reek

Het traject Sport en Spel Reek is sinds medio 2017 van start gegaan. Het hoofddoel hierbij wordt in het Visiedocument van de initiërende verenigingen als volgt beschreven: “Het minimaal in stand houden en verbeteren van de leefbaarheid in Reek door het behoud van de bestaande verenigingen en het versterken van de onderlinge samenwerking”. In de tien daarvan afgeleide doelstellingen wordt onder andere gesproken over het creëren van één centrale plek waar iedereen terecht kan om te sporten, te spelen of te ontmoeten. Eén sociaal verzamel- en vertrekpunt voor sport en spel. Sport en Spel Reek is organisatorisch onafhankelijk van de gemeente en financieel minimaal afhankelijk van de gemeente (beide voor borging en toekomstbestendigheid).

Het toekomstige Sport en Spel Reek is een multifunctionele sportaccommodatie waar in ieder geval voetbalvereniging Achilles Reek, Tennisvereniging Reek en Jong Nederland in samen komen en gebruik van gaan maken. De sportzaal in Reek wordt gesloopt en in de nieuwbouw komt een sportzaal/’beweegbox’ met directe verbinding aan het hoofdgebouw. De beweegbox wordt in ieder geval gebruikt door Jong Nederland, enkele verenigingen en de basisschool. De Beweegbox biedt als modern ingerichte en vormgegeven sportzaal veel mogelijkheden voor multifunctioneel gebruikt (denk aan kinderfeestjes, sport-/beweeg-/activiteitsaanbod voor speciale doelgroepen, groepslessen dans/yoga/etc.).

In het hoofdgebouw komen alle functies samen in een gezamenlijk horeca gedeelte met ook diverse vergaderruimten. Alle gebruikers delen de beschikbare was-/kleedkamers in het hoofdgebouw.

In en met de nieuwe accommodatie wordt ruimte bespaard ten opzichte van de drie huidige sportaccommodaties die in Reek in gebruik zijn. Ook is er de mogelijkheid om sportaanbod van de verenigingen voor langere termijn te behouden én is er mogelijkheid tot uitbreiding van het sport- en beweegaanbod voor Reek. De verenigingen gaan meer samenwerken en gezamenlijk van grote maatschappelijke waarde zijn voor Reek.

Karakteristiek voor het traject Sport en Spel Reek is de samenwerking tussen de initiatief nemende verenigingen (Achilles, Tennisvereniging, Jong Nederland) enerzijds en de gemeente anderzijds. Daarbij is de insteek om gezamenlijk de plannen voor nieuwbouw te definiëren en in de realisatie en exploitatie veel verantwoordelijkheid bij de verenigingen en de kern Reek zelf neer te leggen. Het vormen van een beheerorganisatie die een cruciale rol zal spelen in de

bouw en structureel verantwoordelijk zal zijn voor beheer en exploitatie is daarbij een concreet doel en vereiste.

Programma van Eisen

Het PvE is ontstaan vanuit samenwerking tussen de initiërende verenigingen en de gemeente. Er is een specifieke en vaste werkgroep voor in het leven geroepen. Het originele PvE 'model A', wat optelde tot een investering van ruim €4,2 miljoen (bruto, afgerond) bleek onmogelijk te realiseren. Grootste struikelblok in deze was de hoge investering (ruim €1,4 miljoen) waar de verenigingen zelf voor aan de lat stonden. Het huidige PvE 'model B' telt op, na diverse aanpassingen en bezuinigingen, tot een totale investering van €3,4 miljoen (bruto, afgerond). Naast de aanpassingen/bezuinigingen is er in model B naar een andere verdeling van kosten van de investering gekeken. De gemeente neemt, ten opzichte van het 'model A', meer investeringslasten voor haar rekening. In het bijzonder gaat het om de investering voor horeca/vergader/multi-ruimtes in het hoofdgebouw. Dit vertaalt zich in huur voor de beheerstichting (dus de verenigingen).

Aanvullend op het PvE zijn er de volgende gemeentelijke kosten begroot, te weten: aankoop extra grond, uitvoering bestemmingsplan- en bouwprocedure, ondersteuning/advisering verenigingen in oprichting beheerorganisatie, ondersteuning/advisering verenigingen in uitvoeren bouwheerschap en post onvoorziene kosten.

Langdurige en grondig proces doorlopen

Het raadsvoorstel (als resultaat) is tot stand gekomen naar aanleiding van een langdurig proces. Hierin is een grondige zoektocht doorlopen ten aanzien van het definitief vaststellen van het Programma van Eisen, de investeringsbegroting en de exploitatiebegroting. Er liggen diverse onderzoeksrapporten en (visie)documenten aan ten grondslag met daarbij afspraken en uitgangspunten voor het proces en resultaat. Er zijn uiteenlopende scenario's verkend waarin wensen en behoeften voor de nieuwbouw en de toekomstige exploitatie(lasten) zijn afgezet tegen de financiële mogelijkheden (voor alle betrokken partijen).

Stappen proces met besluitvorming hierbij:

- 16 mei 2017; Toekomstbestendigheid buitensportaccommodaties, projectvoorstel + plan van aanpak vastgesteld door college. Specifiek met 'bijlage 3 kaders Reek'. (Sport en Spel Reek een van de deelprojecten, als gevolg van Dorpsontwikkelingsplan Reek én conclusies vanuit het rapport van het Mulier Instituut 'een toekomstbestendige buitensport in Landerd');
- November 2017; Oplevering 'Haalbaarheid sportaccommodatie Reek, Visiedocument' door initiërende verenigingen, als "contractstuk tussen de initiatiefnemers en als toetsingskader tijdens de eventuele definitie-, ontwerp-, en realisatiefase";
- 11 december 2017; college onderschrijft visiedocument, geeft opdracht voor starten definitiefase met begeleiding van SSNB (raad geïnformeerd via RIB december 2017);
- Januari 2018; eerste stuurgroep bijeenkomst o.l.v. procesbegeleiding SSNB. Tevens werkgroepen 'Sport en Spel', 'Accommodatie', 'Exploitatie & Organisatie' en 'Communicatie' gevormd. Kaders voor vervolg vastgesteld (verslag). De werkgroepen zijn divers samengesteld door vertegenwoordigers vanuit het dorp, de verenigingen en gemeente;
- Juli 2018; verstrekken gemeentelijke opdracht (op advies van en aanvullend op procesbegeleiding door SSNB) aan ICS adviseurs om te assisteren bij berekening investering en exploitatie en tevens de verkenning van verschillende scenario's in verband met de toekomstige exploitatie;
- 26 augustus 2019; collegevoorstel t.a.v. afronding definitiefase Sport en Spel Reek, geen besluit over investering. Wel besluit informeren raad stand van zaken via RIB).

- September 2019; verstrekken opdracht financieel adviseur BMC in belang van financiële doorrekening, second opinion en toetsing financiële overzichten met alle betrokken partners.

Huidige stand van zaken van het traject

In september 2019 is de raad per Raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken omtrent de definitiefase van Sport en Spel Reek. Hierin werd beschreven dat de overeenstemming en vaststelling van de investerings- en exploitatiebegroting nabij was. Enkele cruciale details in de cijfers dienden echter nog onderzocht te worden.

Gedurende de maanden september en de eerste helft van oktober is er onder leiding van een financieel expert grondig onderzoek verricht naar de cijfers en zijn diverse gesprekken gevoerd met de verenigingen en gemeente. Voor iedere betrokken partij is nu duidelijk welke kosten in rekening worden gebracht en waarvoor deze dienen. Met iedere betrokken partij is tegelijkertijd een controle gedaan op de haalbaarheid van het kunnen dekken van deze kosten. (detail informatie berekening exploitatie: zie bijlage 3).

Vooruitlopend op een positief raadsbesluit zijn, na het definitief worden van de investerings- en exploitatiebegroting, de resterende onderdelen van de definitiefase in gang gezet (te weten: oprichting van de beheerorganisatie met uitwerking businessplan en afspraken onderling met gemeente, de bestemmingsplanprocedure en de voorbereidende bouwprocedure). Uitgaande van positieve resultaten op deze onderdelen zou richting het einde van het kalenderjaar 2020 gestart kunnen worden met de sloop van de huidige accommodatie Achilles Reek en de nieuwbouw van Sport en Spel Reek. In verlengde van de nieuwbouw kan ook de sloop en bouwrijp maken van de overige accommodaties in gang gezet worden (tenniscomplex en Rekelhof).

Perceel Landbouwgrond Mgr. Borretstraat

In de realisatie van het PvE is de aankoop van extra grond noodzakelijk. Dit heeft te maken met de verhuizing van de tennisvereniging Reek en de aanleg van tennisbanen bij het nieuw te realiseren hoofdgebouw en naast de bestaande voetbalvelden. Een gedeelte van de landbouwgrond aan de Mgr. Borretstraat, grenzend aan het huidige perceel van de sportaccommodatie in Reek is hiervoor geschikt en beschikbaar.

Oude accommodaties

Met het realiseren van de nieuwbouw komen twee accommodaties vrij, te weten het tenniscomplex van de TV Reek (Scheenen 7) en het gebouw van De Rekelhof (Scheenen 6, in gebruik door Jong Nederland en Jij&Ik). Beide kunnen gesloopt en bouwrijp worden gemaakt (toekomstige grondexploitatie).

Beoogd effect

1. Een toekomstbestendige sportaccommodatie met divers sport en beweegaanbod voor Reek;
2. Sport en Spel Reek en de toekomstige beheerorganisatie zekerheid verschaffen over de beschikbare en noodzakelijke gemeentelijke financiële bijdrage in de investering en de exploitatie;
3. Heldere verwachtingen scheppen ten aanzien van de opgaven die er nog liggen alvorens de realisatiefase daadwerkelijk gestart kan worden;
4. Voorwaarden creëren om de oude accommodaties te kunnen slopen en kansen te benutten voor toekomstige grondexploitatie.

Argumenten

1.1 Nieuwbouw Sport en Spel Reek van belang voor leefbaarheid en toekomstbestendig sport- en beweegaanbod

Vanaf mei 2017 is, als een van de onderdelen van het project toekomstbestendigheid buitensport, de sport en spelaccommodatie voor Reek een belangrijk thema. Het draait hierbij om het behouden van een divers sport en beweegaanbod voor de kern Reek op de lange termijn. Er is een belangrijke rol van sporten en bewegen in het borgen van de leefbaarheid. De nieuwe accommodatie dient een brede rol in het dorp te hebben. De verenigingen zijn toekomstbestendig en vervullen een belangrijke maatschappelijke rol.

1.2 Actieve rol van de verenigingen met verbinding dorpsontwikkeling

De initiërende verenigingen zijn mede vanuit het dorpsontwikkelingsplan Reek gaan werken aan een eigen visiedocument. Het visiedocument geeft antwoord op vragen over het initiatief (nieuwbouw sport- spel accommodatie). Het beschrijft de bijdrage van de nieuwbouw in het behouden en vergroten van de leefbaarheid, de voordelen van samenwerking en synergie én aanwezigheid van draagvlak binnen de verenigingen. "Het visiedocument fungeert als 'contractstuk' tussen de initiatiefnemers en als toetsingskader tijdens de eventuele definitie-, ontwerp-, en realisatiefase". Vanaf eind 2017 is er binnen de stuurgroep en diverse werkgroepen actief samengewerkt door diverse betrokkenen vanuit de verenigingen en de gemeente.

1.3 Sport en Spel Reek speerpunt in coalitieakkoord

Met het coalitieprogramma 'Krachtige kernen in de Maashorst', 2018-2022, is ten aanzien van 'toekomstbestendige voorzieningen' het realiseren van een multifunctionele sport- en spelvoorziening in Reek als actiepunt benoemd. Er is en wordt veel in het werk gesteld om het traject tot een goed einde te brengen. Bij het realiseren van toekomstbestendige voorzieningen in krachtige kernen is het van belang dat er sterke verenigingen betrokken zijn die zich hiervoor inzetten en mede verantwoordelijkheid dragen.

1.4 De sport- en spelaccommodaties in Reek worden geconcentreerd op één plek.

Dit past binnen de principes van zuinig ruimtegebruik. Ook brengt dit voordelen met zich mee omdat veel voorzieningen door verschillende verenigingen kunnen worden gebruikt, zoals het parkeerterrein, kantine etc. Daarbij is de ontmoetingsfunctie bij één accommodatie sterker dan een verspreiding op verschillende locaties.

1.5 Investeringsbegrotingen definitief vastgesteld en akkoord door betrokken partijen

Er is, onder voorbehoud van een besluit gemeenteraad, een overeenstemming bereikt binnen de stuurgroep (besturen verenigingen en vertegenwoordiging gemeente) over het PvE en het voorstel over hoe de investeringslasten te verdelen zijn tussen de gemeente en de verenigingen. In de totale investering van afgerond €3.360.000 miljoen is deze verdeling (bruto bedragen):

- Gemeente: €3.045.000,- (hoofdgebouw, sportzaal/beweegbox, opslag, LED voetbal, terrein Jong Nederland, tijdelijke voorzieningen achilles, duurzaamheid, diversen)
- Verenigingen: €315.000,- + deel zelfwerkzaamheid (inrichting/aankleding hoofdgebouw, inrichting terrein, volledige terrein tennis incl LED).

Bij bovenstaande verdeling wordt afgeweken van gemeentelijke uitgangspunten voor de samenwerking met verenigingen in de nieuwbouw van sportaccommodaties. Er wordt door de gemeente óók geïnvesteerd in horeca/vergader-gerelateerde ruimtes van het hoofdgebouw. Het gaat hierbij puur en alleen om de bouw van de ruimtes. Alle vormen van inrichting en aankleding vallen hier buiten. Deze komen voor rekening van de verenigingen/beheerorganisatie.

1.6 Beheerorganisatie betaalt vergoeding voor gebruik van hoofdgebouw

De gemeente heeft de grond en de opstallen van Sport en Spel Reek in eigendom. De beheerorganisatie wordt verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en onderhoud. Hiervoor zal een exploitatiebijdrage geleverd worden door de gemeente. Tegelijkertijd

dient de beheerorganisatie huur te betalen voor het gebruik van het hoofdgebouw. Dit als gevolg van het feit dat de gemeente deze nu financiert en in eigendom heeft. Enige uitzondering hierop zijn de opstallen tennisbanen (investering door en eigendom van TV Reek).

1.7 Beheerorganisatie met bouwheerschap en voor btw compensatie is bindende voorwaarde

Zoals gesteld wordt nadrukkelijk geadviseerd om voorwaarden te stellen aan het beschikbaar stellen van de krediet. In de nieuwbouw Sport en Spel Reek is vanaf beginsel het doel geweest om de verenigingen zelf meer verantwoordelijkheid te geven in het beheer en de exploitatie. Hiervoor dient een beheerorganisatie opgericht te worden.

Sport en Spel Reek dient een beheerorganisatie met juridische status te hebben. Het bestuur dient optimaal samengesteld en voorbereid te zijn op de taken ten aanzien van de investering en exploitatie:

- a. Investering: de beheerorganisatie dient een BOSA aanvraag (in belang van btw compensatie) in te dienen (z.s.m. in 2020);
- b. Investering; de beheerorganisatie dient bouwheer te zijn, tevens in het belang van de btw compensatie;
- c. Exploitatie: de beheerorganisatie dient de verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van Sport en Spel Reek op zich te kunnen nemen na oplevering, ondersteund door een concreet businessplan (aansluitend op visiedocument en dorpsvisie Reek) en met heldere afspraken in samenspraak met de gemeente Landerd.

1.8 Besluitvorming van belang voor voortgang traject

De afronding van de definitiefase en start van de realisatiefase is nabij. We willen hiervoor kunnen starten met de oprichting van een beheerorganisatie, de bestemmingsplan- en bouwplanprocedure en het indienen van de BOSA aanvraag (in belang van btw compensatie). Zonder een besluit, en daarmee duidelijkheid over de financiële haalbaarheid, is het nemen van vervolgstappen niet mogelijk.

2.1 Het beschikbare krediet dient gelijk te zijn aan de definitieve bruto investering

Om de beschikbare krediet gelijk te stellen aan de bruto investering dient deze ietwat verhoogd te worden ten opzichte van het krediet wat tot op heden beschikbaar is.

3.1 Mogelijkheden grondexploitatie op vrijkomende locaties TV Reek en Rekelhof

Met de realisatie van de nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met kosten voor het slopen en bouwrijp maken van de locatie van het tenniscomplex TV Reek aan de Scheenen 7 en de Rekelhof aan de Scheenen 6. Op beide locaties is toekomstige grondexploitatie mogelijk. Door het nemen van dit besluit kunnen de kosten ten laste van de toekomstige grondexploitatie gebracht worden.

4.1 De achterlaatlocatie is zeer geschikt voor woningbouw.

De locatie is gelegen in het hart van het dorp en biedt kansen voor het realiseren van woningbouw. De voorbereidingen voor woningbouw worden getroffen wanneer meer zicht is op een succesvolle afronding van de planologische procedure. Door het nemen van dit besluit kunnen de kosten ten laste van de toekomstige grondexploitatie gebracht worden.

5.1 De krediet Sport en Spel Reek wordt structureel in de begroting opgenomen

Door het beschikbaar stellen van de kredieten en het vaststellen van de begrotingswijzigingen 2019 en 2020 geeft de gemeenteraad aan het college de benodigde budgetten om Sport en Spel Reek te realiseren. En aan de beheerstichting om het gebouw te exploiteren. Tevens zekerheid voor de verenigingen over de definitieve maximale bijdrage van de gemeente.

Kantttekeningen

1. *Gemeentelijke investering in horeca niet gebruikelijk*
In eerdere en vergelijkbare trajecten rondom nieuwbouw van buitensportaccommodaties heeft de gemeente niet geïnvesteerd in horeca en/of andere 'niet-sport' gerelateerde onderdelen. Voor Sport en Spel Reek is dit ook vanaf het begin (zie ook Plan van aanpak Toekomstbestendigheid buitensport) als uitgangspunt gehanteerd. In het belang van het slagen van het traject, het realiseren van krachtige kernen met toekomstbestendige voorzieningen wordt hier in het geval van Sport en Spel Reek bewust van afgeweken. De mogelijke precedentwerking hiervan dient (h)erkend te worden. Het feit dat er in deze situatie huurkosten in rekening worden gebracht maakt dat de precedentwerking deels geneutraliseerd wordt.
2. *Kosten in exploitatie nemen toe*
Als gevolg van het grotere gemeentelijke aandeel in de investering en het feit dat de gemeente eigenaar wordt van het gehele hoofdgebouw (waar het oorspronkelijke doel was om het eigendom van de kantine aan de verenigingen over te dragen), stijgen tevens de structurele lasten. Dit in vergelijking met de lasten van sporten en bewegen in Reek in de huidige begroting.
3. *Toekomstbestendigheid nieuwe accommodatie en exploitatie onzeker*
Sport en Spel Reek is voor een belangrijk gedeelte vormgegeven vanuit de conclusies van het rapport van het Mulier Instituut. In het belang van de toekomstbestendigheid van de buitensport in Reek zijn er enkele kaders gesteld. Hierbij is rekening gehouden met de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen in Reek. In het visiedocument van de initiërende verenigingen wordt tevens gesteld dat men financieel minimaal afhankelijk dient te zijn van de gemeente in het belang van borging en toekomstbestendigheid. Kijkende naar het huidige voorstel voor de investering en exploitatie van Sport en Spel Reek blijkt dat de exploitatie in grote mate afhankelijk is van de gemeentelijke bijdrage. De verenigingen/beheerorganisatie draagt minder eigen verantwoordelijkheid dan beoogd. In het aantal voetbalvelden en tennisbanen is tevens de vraag of Sport en Spel Reek niet te ruim in de voorzieningen zit richting de toekomst. Hier staat tegenover dat de verenigingen overtuigd zijn van de noodzaak van deze voorzieningen en zij aangeven te zullen investeren in hun toekomstbestendigheid (waaronder voldoende actieve leden/klanten).
4. *Grote afhankelijkheid van de op te richten beheerorganisatie*
Sport en Spel Reek diende als accommodatie zoveel mogelijk voorbereid te zijn op de brede dorpsfunctie. Mede daarom was het een bewuste keuze om meer verantwoordelijkheid bij het dorp en de verenigingen in Reek neer te leggen. Men wil zelf organisatorisch onafhankelijk zijn van de gemeente. Men is het erover eens dat de oprichting van een beheerorganisatie hierbij noodzakelijk is. Enigszins zorgwekkend is de korte beschikbare periode om de oprichting tot stand te brengen en het feit dat er tot op heden nog onduidelijkheid is t.a.v. beschikbaarheid en kwaliteit van potentiële bestuursleden. De exploitatie zoals nu berekend, moet in de praktijk nog waargemaakt worden. Dit is hoe dan ook een flinke opgave en het hebben van de juiste mensen op de juiste plekken is cruciaal.
Het bouwheerschap en indienen van de BOSA aanvraag komt hier -voorafgaand aan de daadwerkelijke in gebruik name- nog bij. Vanwege het belang van een goede beheerorganisatie is het slagen hiervan als cruciale voorwaarde opgenomen in het raadsvoorstel. Indien er geen beheerorganisatie opgericht wordt, bijvoorbeeld wanneer er onvoldoende gekwalificeerde bestuurders worden gevonden, kan de nieuwbouw niet gestart worden. Het beheer en de exploitatie van het sportpark kan dan niet georganiseerd worden.
5. *Btw compensatie wordt niet of niet volledig gerealiseerd*
De BOSA regeling is een landelijke regeling waar alle verenigingen en stichtingen jaarlijks aanspraak op kunnen doen wanneer het gaat om investeringen in sportaccommodaties. Voor het jaarlijkse budget van de regeling geldt: op=op. Vanaf de

eerste week van januari kunnen aanvragen ingediend worden. Hierbij gelden twee risico's:

- a. Beschikbare budget is al vroeg volledig besteed, cruciaal om daarom vooraan in de rij te staan;
- b. De ingediende aanvraag wordt afwijkend beoordeeld. Als gevolg hiervan kan het zijn dat er minder btw compensatie toegezegd wordt dan waar rekening mee is gehouden.

De gemeente kan via de SPUK regeling jaarlijks btw gecompenseerd krijgen. Hierbij geldt ook dat het jaarlijkse beschikbare budget voor gemeenten overvraagd kan worden. In dat geval wordt de btw compensatie procentueel naar beneden bijgesteld. In de investerings- en exploitatiebegroting is rekening gehouden met btw compensatie vanuit BOSA en SPUK.

6. *Onzekerheid over planning en uitkomst bestemmingsplanprocedure*

Tot op heden hebben er nog geen onderzoeken plaatsgevonden in het kader van de planologische procedure. De uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot bijvoorbeeld flora- en fauna, archeologie of bodem zijn vooraf niet te voorspellen. Dit geldt ook voor de bezwaar- en beroepsmogelijkheden die onderdeel zijn van de planologische procedure. Er kan vertraging in het proces optreden om diverse redenen. Hierbij geldt als specifiek aandachtspunt het feit dat per 1 januari 2021 de Omgevingswet van kracht wordt. Dit heeft inhoudelijke gevolgen voor de planologische procedure, namelijk dat er na de genoemde datum geen ontwerp bestemmingsplan maar een ontwerp omgevingsplan in procedure dient te worden gebracht. Gelet op de planning van het project zijn de voorbereidingen gericht op het opstellen van een omgevingsplan.

Financiën

De realisatie van sport en spel Reek bestaat uit een aantal onderdelen:

1. De investering in het nieuw sportcomplex Sport en Spel Reek
2. De investering c.q. lasten voor de oude locatie TV Reek en De Rekelhof
3. De gevolgen voor de exploitatielasten van de gemeente

De uitgangspunten die de basis vormen voor de financiële opzet van Sport en Spel Reek zijn opgenomen in bijlage 1.

In deze bijlage zijn ook de (financiële) risico's en kansen opgenomen.

1. De investering in het nieuw sportcomplex Sport en Spel Reek

Aan de raad wordt gevraagd een bruto krediet beschikbaar te stellen van € 3.397.453. Uitgangspunt is dat de Btw-voordelen (BOSA) ten gunste van de gemeente komen. De netto investering bedraagt dan € 2.862.623. Deze investering is als volgt opgebouwd:

Investering Sport en Spel Reek		
Omschrijving	Investering (incl. btw)	Kapitaallasten vanaf 2022
1. Accommodatie	€ 1.577.854	€ 47.336
2. Sportzaal	€ 822.242	€ 24.667
3. Tijdelijke voorzieningen	€ 74.604	€ 0
4. Voetbalvelden	€ 114.345	€ 3.430
5. Tennis	€ 8.894	€ 489
6. Jong Nederland	€ 32.620	€ 1.794
7. Openbaar gebied	€ 122.588	€ 4.699
8. Algemene kosten/Grondaankoop/Architect	€ 644.306	€ 15.504
Totale investering	€ 3.397.453	€ 97.919
Verwachte uitkering BOSA	€ -448.879	€ -14.295
Verwachte teruggave btw	€ -85.951	€ -2.578
Totale investering na BOSA en btw teruggave	€ 2.862.623	€ 81.046

In de tabel hieronder zijn de al geraamde lasten in de begroting 2020 opgenomen:

Beschikbaar in de begroting		
Omschrijving	Investering (incl. btw)	Kapitaallasten vanaf 2022
1. Toekomstbestendigheid buitensportaccommodaties	€ 564.815	€ 32.008
2. Sport en Spel Reek gebouw (begroting 2018)	€ 750.000	€ 22.363
3. Sport en Spel Reek installaties (begroting 2018)	€ 250.000	€ 17.795
4. Sport en Spel Reek (begroting 2020)	€ 1.660.000	€ 76.083
Totaal	€ 3.224.815	€ 148.249

Het bovenstaande betekent:

- Het in de begroting 2020 opgenomen krediet ad € 3.224.815 wordt verhoogd met € 172.638 tot bruto € 3.397.453.
- Het in de begroting 2020 opgenomen krediet ad € 3.224.815 wordt netto € 2.862.623. Dit is een verlaging met € 362.192.
- De in onze exploitatie geraamde kapitaallasten kunnen van € 148.249 met € 67.203 worden verlaagd tot € 81.046. Dit voordeel is dan beschikbaar voor tekorten in de exploitatie (zie onder 3).
- In de begroting 2020 is er van uitgegaan dat de afschrijving van de nieuwbouw start in 2020/2021. Dit schuift op naar 2022. Dit betekent forse voordelen in 2020/2021 (zie onder 3).

2. De investering c.q. lasten voor de oude locatie TV Reek en De Rekelhof

Kosten voor de oude locatie van TV Reek en De Rekelhof	
Omschrijving	Bedrag
Vergoeding TV Reek voor verlaten oude locatie	€ 170.000
Sloop/bouwrijp maken oude locatie TV Reek	€ 66.000
Sloop/bouwrijp maken De Rekelhof	€ 33.000
Afboeken boekwaarde De Rekelhof	€ 56.000
Totaal	€ 325.000

Deze kosten worden uiterlijk gemaakt op het moment dat de oude locaties worden verlaten (TV Reek waarschijnlijk eerder). Deze oude locatie kan worden gebruikt voor woningbouw.

De kosten ad € 325.000 genoemd in bovenstaande tabel kunnen worden geactiveerd en worden ingebracht in deze toekomstige GREX als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Deze zijn:

- De gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie voor een concreet en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie
- De gebiedsontwikkeling mag niet conflicteren met bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op gebied van milieu of bereikbaarheid
- De visie mag niet strijdig zijn met het beleid van de provincie of het rijk
- Er is betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid
- Het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor woningbouw
- Periodiek (eens in de twee jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

Dit betekent dat op korte termijn de visie en ontwikkeling in gang gezet moet worden. Alleen dan kunnen de genoemde bedragen, na uitbetaling of afboeking, worden geactiveerd en worden ingebracht in de toekomstige GREX.

Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan op het moment dat er wordt uitbetaald/gesloopt etc. dan moeten zij alsnog in één keer worden afgeboekt t.l.v. de gewone exploitatie. Vooralsnog gaan wij er van uit dat woningbouw op deze locatie wordt gerealiseerd na 2022. In de besluitvorming van dit raadsvoorstel is daarom opgenomen dat het college de opdracht krijgt de voorbereidingen te starten voor het realiseren van woningbouw op de oude locatie van TV Reek en De Rekelhof.

Uiteraard zal de uiteindelijke GREX meer kosten bevatten, zoals kosten voor onderzoeken, bestemmingsplankosten, aanleg openbaar gebied etc.

Door het slopen van De Rekelhof kan ook de voorziening voor onderhoud vrijvallen. Deze bedraagt per 1-1-2022 € 41.289. Ook de voorzieningen voor onderhoud oude gymzaal Reek ad € 38.529 en oude kleedaccommodatie van Achilles ad € 35.869 vallen per 31-12-2021 vrij. Deze bedragen komt dan ten gunste van de exploitatie 2021 (jaarrekening 2021) en bedragen in totaal € 115.687.

3. De gevolgen voor de exploitatie van Landerd

De realisatie van Sport en Spel Reek heeft ook aanvullende gevolgen voor onze exploitatie. Uitgangspunt is dat wij een bijdrage verstrekken in de exploitatielasten van Sport en Spel Reek. De gevolgen zijn dan:

-/- = voordelig	2019		2020		2021		2022		2023	
Bijdrage in exploitatietekort beheerorganisatie *	€	0	€	0	€	0	€	77.849	€	77.849
Bijdrage in exploitatietekorten verenigingen *	€	0	€	0	€	0	€	65.068	€	65.068
Exploitatielasten gemeente accommodatie	€	0	€	0	€	0	€	110.187	€	110.492
Vergoeding ****	€	0	€	0	€	0	€	18.000	€	18.000
Huurvergoeding	€	0	€	0	€	0	€	-115.030	€	-115.030
Specifieke uitkering Stimulering Sport	€	0	€	0	€	0	€	-9.000	€	-9.000
Totaal nieuwe exploitatie **	€	0	€	0	€	0	€	147.074	€	147.379
Af: Huidige exploitatielasten gemeente accommodatie	€	0	€	0	€	0	€	-115.182	€	-114.758
Af: Vrijval voorziening oude accommodaties	€	0	€	0	€	-115.687	€	0	€	0
Totaal huidige exploitatie	€	0	€	0	€	-115.687	€	-115.182	€	-114.758
Tekort exploitatie ***	€	0	€	0	€	-115.687	€	31.892	€	32.621
Overschot geraamde kapitaallasten	€	-29.731	€	-46.225	€	-136.257	€	-67.203	€	-66.151
	€		€		€		€		€	
Totale gevolgen exploitatie *****	€	-29.731	€	-46.225	€	-251.944	€	-35.311	€	-33.530

Dit betekent:

- Dat we vanaf 2022 jaarlijks een bedrag van € 147.000 (zie **) exploitatielasten hebben voor Sport en Spel Reek.
- Dat dit een stijging is van € 32.000 (zie ***) ten opzichte van de huidige exploitatielasten.
- De bijdragen in de exploitatietekorten van de beheerorganisatie ad € 77.849 en de verenigingen ad € 65.068 in totaal € 143.000 bedragen (zie *).
- Dat er aanvullend hierop voor bewegingsonderwijs een bedrag van € 18.000 (zie ****) aan de beheerorganisatie wordt betaald. Dit is een voorlopig bedrag (zie bijlage financiële uitgangspunten, punt 9). Als deze bijdrage wijzigt, wordt ook het exploitatietekort van de beheerorganisatie met hetzelfde bedrag gewijzigd.
- Dat er in totaal maximaal € 161.000 (€ 143.000 + € 18.000) aan de verenigingen en beheersorganisatie ter beschikking wordt gesteld.
- Dat het positieve resultaat voor onze begroting ten gunste van het begrotingssaldo 2019-2023 komt (zie *****). Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de risico's voor de verenigingen, de beheersorganisatie en de gemeente zoals zijn beschreven in bijlage 1. Deze kunnen dit resultaat nog aanzienlijk beïnvloeden mochten de risico's (gedeeltelijk) bewaarheid worden.

De kredieten en wijzigingen voor 2019-2023 zijn verwerkt in de 10^e begrotingswijziging van 2019 en de 2^e begrotingswijziging van 2020.

Tot slot wordt ingegaan op informatie over dit krediet conform afspraken die zijn vastgelegd in de notitie "waardering en afschrijving vaste activa" of de "financiële verordening gemeente Landerd 2018" voor zover daar eerder in dit voorstel niet op is ingegaan.

Deze zijn:

- Er is een bedrag voor onvoorziene uitgaven in het krediet opgenomen ad € 60.000
- De investering is onderverdeeld in dekkredieten in verband met verschillende afschrijvingstermijnen. Gebouwen 40 jaar, openbaar gebied 30 jaar, sportvelden 20 jaar, tijdelijke voorziening 15 jaar. Omdat de vervanging van installaties is opgenomen in het groot onderhoud worden deze ook in 40 jaar afgeschreven. Dit wijkt af van de notitie (15 jaar).
- Voor de investering en exploitatie gelden verschillende btw-regimes, o.a. btw-compensabel, SPUK en BOSA.
- Er worden geen interne uren aan het krediet toegerekend
- Voor de realisatie van dit project zal een geldlening afgesloten moeten worden. Met de rentelasten daarvan is in de lastenberekening rekening gehouden.

Afstemming gemeente Uden

Het raadsvoorstel "Sport en spel Reek" is akkoord. Het project is in het coalitieakkoord van de gemeente Landerd "Krachtige kernen in de Maashorst" onder de naam "Realisatie van een multifunctionele sport en spelvoorziening in Reek" opgenomen.

Ook financieel-technisch past dit project binnen de afgesproken financiële budgetten. De in het advies genoemde kanttekeningen vormen wel een aandachtspunt voor de toekomst.

Communicatie

- De stuurgroep Sport en Spel Reek komt op 28 oktober bijeen, wordt geïnformeerd over het collegebesluit en raadsvoorstel en er wordt gestart met het oprichten van de beheerorganisatie;
- De initiërende verenigingen (o.l.v. de werkgroepen) bij Sport en Spel Reek zullen zelf zorgen voor het tijdig betrekken en informeren van de eigen achterban en in het bijzonder de omwonenden (met ook betrokkenheid/ondersteuning gemeente);
- De communicatiewerkgroep blijft gedurende het traject berichtgeving verzorgen waar nodig/wenselijk;
- Standaard communicatie rondom de bestemmingsplanprocedure vindt plaats.

Uitvoering

Bijlage(n)

1. Financiële uitgangspunten, risico's en kansen

Zeeland, 20 oktober 2019

Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

C.C. Boode

M.C. Bakermans