

# Onderzoek alternatieve

# scenario's

# accommodatie

# RFC

## Raadsrapportage

## INLEIDING

Op 30 juni 2017 zijn voetbalverenigingen Veerse Boys en Good Luck gefuseerd naar RFC (Raamsdonksveerse Football Club). De fusie is voortgekomen uit de wens van de verenigingen om de uitdagingen voor de toekomst het hoofd te kunnen bieden. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de terugloop van het aantal leden en vrijwilligers. De voetbalverenigingen zijn gedurende het fusieproces in gesprek gekomen met de gemeente, waar zij de wens hebben geuit voor een nieuwbouwaccommodatie.

In juni 2016 heeft de gemeenteraad van Geertruidenberg ingestemd met de Toekomstvisie Sportcomplexen Raamsdonksveer. Deze integrale toekomstvisie beschreef verschillende opties voor een gezamenlijke accommodatie voor de fusievereniging. De gemeenteraad stemde in met de voorgestelde variant, namelijk een nieuwbouwaccommodatie. In 2017 is dit scenario verder uitgewerkt en is getracht om het financiële gat tussen de kosten van het verenigingsdeel en het beschikbare budget vanuit de vereniging te dichten. Dit bleek niet haalbaar, waarna de gemeenteraad op 30 maart 2017 instemde met een nieuwbouwaccommodatie op de voorkeurslocatie van RFC en € 303.600 extra beschikbaar stelde voor het verenigingsdeel. De gemeenteraad stelde expliciet de volgende (extra) uitgangspunten vast:

- € 1.303.600 beschikbaar te stellen aan RFC onder de voorwaarde dat Veerse Boys en Good Luck akkoord gaan met de vastgestelde definitie basisvoorzieningen, het afstaan van het meest oostelijk gelegen veld van Good Luck (aan de overkant van de Eendrachtsweg), het aantal van 12 kleedkamers voor de nieuwbouwaccommodatie en het programma van eisen zoals opgesteld door de gemeente.
- 100% garantieverklaring voor de gemeentelijke borgstelling voor de lening van € 500.000 door de fusievereniging bij de BNG (looptijd 30 jaar).
- De gemeente draagt ten maximale één derde (1/3) deel bij aan de financiering van het verenigingsdeel, met een maximumbedrag van € 303.600 waarbij de vereniging dientengevolge zelf € 500.000 dient bij te dragen. Bovendien investeert de nieuwe vereniging minimaal € 100.000 via sponsoring c.q. zelfwerkzaamheid.
- Twee extra kleedkamers met douches en toiletten worden gerealiseerd.
- Er wordt gestreefd naar een klimaatneutrale accommodatie, d.m.v. bijvoorbeeld de toepassing van een warmtepomp en zonnepanelen.
- We komen tot een situatie van 'groen voor groen'. Op de bouwlocatie moet groen plaats maken voor bebouwing, terwijl op de plekken die gesloopt worden nieuwe plek ontstaat voor groen.

Met dit raadsbesluit en de vastgestelde kaders kon medio 2017 gestart worden met de uitwerking van de accommodatie. In gezamenlijkheid met de vereniging en een groep adviseurs is het ontwerptraject doorlopen. Het resulteerde in het onder aan de inleiding beschikbare ontwerp. Door de tegenvallende bouwmarkt en de extra vastgestelde kaders<sup>1</sup> door de raad waarvoor geen budget was, bleek het niet haalbaar de accommodatie binnen het beschikbare budget te realiseren. De gemeenteraad besloot in november 2018 om geen aanvullende middelen beschikbaar te stellen om de accommodatie alsnog te realiseren. Er werd wel besloten om alternatieve scenario's uit te werken. Dit rapport is een uitwerking van de mogelijke alternatieve scenario's voor een accommodatie voor RFC.

### *Uitgangspunten voor alternatieve scenario's*

In december 2018 heeft er een verkennend gesprek plaatsgevonden tussen de vereniging en de portefeuillehouder sport. In dit gesprek zijn alle mogelijke alternatieve scenario's voor een accommodatie voor RFC de revue gepasseerd. Deze alternatieve

<sup>1</sup> De door de raad gevoteerde extra's waren twee extra kleedkamers met douches en toiletten, streven naar een klimaatneutrale accommodatie en groen voor groen.



scenario's vormen de basis van dit rapport. Bij het uitwerken van de alternatieve scenario's hanteren we onderstaande uitgangspunten, die de gemeenteraad tijdens de besluitvormende raad van 7 november 2018 heeft vastgesteld.

1. Er moet sprake zijn van één gezamenlijke accommodatie voor RFC
2. Het huidige budget is kaderstellend
3. Er moet zowel nieuwbouw, renovatie als renovatie-verbouw uitgewerkt worden
4. Er worden passende duurzaamheidsmaatregelen uitgewerkt
5. De extra vastgestelde kaders door de gemeenteraad uit 2017 blijven gehandhaafd, d.w.z.:
  - 12 i.p.v. 10 kleedkamers
  - Streven naar een klimaatneutrale accommodatie
  - Groen voor groen

Per scenario staat beschreven welke voor- en nadelen er zijn, wat het juridische en inkooptechnische advies is en wat het scenario financieel betekent ten opzichte van het beschikbare budget. De input voor wat betreft de juridische, inkooptechnische, financiële en bouwkundige adviezen is afkomstig van de juridische adviseur en inkoopadviseur van de gemeente en van de externe adviseur van ConVisie. Naast het bovengenoemde advies is nog een aantal andere toetsingscriteria per scenario gehanteerd. Zo is per scenario gekeken naar de duurzaamheid, toekomstbestendigheid en het draagvlak vanuit de vereniging en de gemeente.

#### *Leeswijzer*

In hoofdstuk 1 staan de zeven alternatieve scenario's voor de accommodatie voor RFC beschreven. Per scenario zijn schematisch de gehanteerde uitgangspunten weergegeven. In hoofdstuk 2 zijn de standpunten van de vereniging en de gemeente beschreven voor de verschillende scenario's en de wensen voor de accommodatie. In hoofdstuk 3 volgen de conclusies van de inhoudelijke analyse van de zeven scenario's. Per scenario is gekeken naar juridische aspecten, inkoop, financiën, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en het draagvlak vanuit de vereniging en de gemeente. Er is ook een afwegingsmatrix bijgevoegd, waar schematisch per scenario de score per toetsingscriteria is terug te vinden. Tot slot volgt in hoofdstuk 4 het advies.

#### *Impressie nieuwbouwaccommodatie RFC*



*Bron: Grosfeld Van de Velde Architecten 2017*



De volgende documenten/rapportages hebben ten grondslag gelegen aan deze rapportage en zijn op verzoek separaat beschikbaar:

- Uitwerking scenario's nieuwbouw, verbouw en uitbreiding en renovatie voetbalaccommodatie RFC, d.d. 14-2-2019 met bijlagen 1 t/m 6.



## HOOFDSTUK 1 Alternatieve scenario's

In dit onderzoek naar alternatieve scenario's voor een gezamenlijke accommodatie voor RFC zijn de volgende zeven scenario's onderzocht. In onderstaand hoofdstuk wordt per scenario een toelichting gegeven en geduid welke uitgangspunten zijn gehanteerd.

- Scenario 1: Nieuwbouw oorspronkelijk plan – concurrentiegerichte dialoog
- Scenario 2: Bouw oorspronkelijke nieuwbouwplan met twee bouwheren
- Scenario 3: RFC bouwt gehele accommodatie volgens het oorspronkelijke nieuwbouwplan
- Scenario 4: Renovatie en verbouw van de huidige accommodatie Veerse Boys
- Scenario 5: Nieuwbouw op locatie van de huidige accommodatie Veerse Boys
- Scenario 6: Accommodatie RFC in combinatie met Sporthal Parkzicht
- Scenario 7: Gemeentelijke verantwoordelijkheid: renoveren van kleedkamers

### Scenario 1: Nieuwbouw oorspronkelijk plan – concurrentiegerichte dialoog

#### *Omschrijving*

De concurrentiegerichte dialoog biedt ruimte voor geschikte partijen om verschillende oplossingen aan te dragen om in de behoefte van de aanbestedende dienst te kunnen voorzien. Vervolgens kan de aanbestedende dienst in de dialoog samen met de deelnemers de voorgestelde oplossingen nader uitwerken en uiteindelijk bepalen welke oplossing(en) het best in zijn behoefte kan voorzien. Bij de concurrentiegerichte dialoog kan het oorspronkelijke ontwerp en de al eerder doorlopen aanbesteding het uitgangspunt vormen.

Het begin van deze procedure lijkt op de niet-openbare procedure. Op basis van de gestelde geschiktheidseisen worden 3 tot 5 deelnemers geselecteerd voor de dialoogronde. Alle inschrijvers kunnen aangeven op welke punten zij aanpassingen zouden kunnen doen op zowel de inhoud als de prijs. In gezamenlijkheid wordt dan bekeken of er bezuinigingen gerealiseerd kunnen worden. De aanbestedende dienst kiest welke oplossing (of oplossingen) aan de behoeften voldoen. Alle inschrijvers kunnen vervolgens hierop hun nieuwe inschrijving baseren. De gemeente toetst na inschrijving of deze inschrijvingen voldoen aan de tijdens de dialoog voorgelegde en gespecificeerde oplossingen. Ten slotte beoordeelt de gemeente de geldige inschrijvingen op basis van het gunningscriterium "de beste prijs-kwaliteitsverhouding".

#### *Uitgangspunten*

- Oorspronkelijke ontwerp nieuwbouwaccommodatie op oorspronkelijke locatie
- Met inschrijvers doorlopen aanbesteding bekijken of bezuinigingen of wijzigingen mogelijk zijn.
- Alle werkzaamheden, waaronder infrastructuur en achterstallig onderhoud, worden meegenomen in dit scenario.
- Gemeente brengt € 1.303.600 (krediet nieuwbouw), € 105.000 (achterstallig onderhoud 2017) en € 40.000 (overheveling middelen renovatie gemaal 2017) in en RFC € 580.000 (€ 500.000 lening en € 80.000 eigen middelen).

#### *Financiën*

Scenario 1 kost € 2.452.000. Uitgaande van een budget van € 2.029.000 leidt dit scenario tot een tekort van € 423.000.

## Scenario 2: Bouw oorspronkelijke nieuwbouwplan met twee bouwheren

### *Omschrijving*

Bij scenario 2 blijft het oorspronkelijke nieuwbouwplan van RFC gehandhaafd. In het oorspronkelijke plan was de gemeente Geertruidenberg bouwbeheer voor de gehele accommodatie (dus zowel het gemeentelijke deel als het verenigingsdeel). Bij dit scenario blijft de gemeente bouwheer voor haar eigen deel, dat wil zeggen de kleedkamers en overige basisvoorzieningen. RFC gaat in eigen beheer de kantine en bijbehorende ruimten bouwen. De gemeente voert de infrastructurele werkzaamheden op het sportpark zelf uit, omdat de gemeente eigenaar is van de grond.

### *Uitgangspunten*

- Oorspronkelijke ontwerp nieuwbouwaccommodatie op oorspronkelijke locatie
- Gemeente bouwt kleedkamers en voert infrastructurele werkzaamheden uit
- RFC bouwt zelf kantine en andere niet-sportgerelateerde voorzieningen
- De infrastructurele werkzaamheden, zoals het dempen van de sloot, het verwijderen van het talud of wel een overzichtelijk en veilig sportpark maken, worden meegenomen in dit scenario.
- Gemeente werkt achterstallig onderhoud aan sportpark (hekwerken, ballenvangers en straatwerk) weg en heeft hiervoor een budget uit 2017 ad € 105.000.
- Gemeente brengt € 1.303.600 (krediet nieuwbouw) en € 40.000 (overheveling middelen renovatie gemaal 2017) in en RFC € 580.000.

### *Financiën*

De kosten van scenario 2 zijn € 2.194.000. Uitgaande van een budget van € 2.029.000 leidt dit scenario tot een tekort van € 165.000.





### **Scenario 3: RFC bouwt gehele accommodatie volgens het oorspronkelijke nieuwbouwplan**

#### *Omschrijving*

Dit scenario is een afgeleide variant van scenario 2. In scenario 2 wordt de bouw van de nieuwbouwaccommodatie opgesplitst naar twee bouwheren. In scenario 3 wordt RFC de bouwheer van de gehele nieuwe accommodatie. De gemeente stelt dan het gemeentelijke budget (ad € 1.303.600 (krediet nieuwbouw en € 40.000 (overheveling middelen renovatie gemaal 2017) beschikbaar aan de vereniging. De vereniging bouwt de volledige accommodatie en draagt hierin de verantwoordelijkheid.

#### *Uitgangspunten*

- Oorspronkelijke ontwerp nieuwbouwaccommodatie
- RFC wordt de bouwheer van de gehele accommodatie
- De infrastructurele werkzaamheden, zoals het dempen van de sloot, het verwijderen van het talud of wel een overzichtelijk en veilig sportpark maken wordt meegenomen in dit scenario.
- Gemeente werkt achterstallig onderhoud aan sportpark (hekwerken, ballenvangers en straatwerk) weg en heeft hiervoor een budget uit 2017 ad € 105.000.
- Gemeente draagt € 1.303.600 (krediet nieuwbouw) en € 40.000 (overheveling middelen renovatie gemaal 2017) over aan RFC
- RFC draagt zelf € 580.000 bij.

#### *Financiën*

Scenario 3 kost € 2.457.000. Uitgaande van een budget van € 2.029.000 leidt dit scenario tot een tekort van € 428.000.



## Scenario 4: Renovatie en verbouw van de huidige accommodatie Veerse Boys

### *Omschrijving*

Bij dit scenario wordt de huidige accommodatie van voormalig Veerse Boys zodanig gerenoveerd en uitgebreid dat er een volwaardige accommodatie ontstaat voor de fusievereniging. Dit scenario is reeds onderzocht in de Toekomstvisie Sportcomplexen Raamsdonksveer (2016). De infrastructurele werkzaamheden zijn niet noodzakelijk om de accommodatie te realiseren en worden daarom niet uitgevoerd.

### *Uitgangspunten*

- Huidige locatie en accommodatie van voormalig Veerse Boys.
- Renovatie en uitbreiding tot volwaardige accommodatie voor fusievereniging.
- Uitgangspunt voor dit scenario is de geactualiseerde kostenraming uit 2016 (Toekomstvisie Sportcomplexen Raamsdonksveer)
- De infrastructurele werkzaamheden, zoals het dempen van de sloot, het verwijderen van het talud of wel een overzichtelijk en veilig sportpark maken wordt niet meegenomen in dit scenario.
- Gemeente werkt achterstallig onderhoud aan sportpark (hekwerken, ballenvangers en straatwerk) weg en heeft hiervoor een budget uit 2017 ad € 105.000.
- Nieuw ontwerp en voorbereidingskosten vereist.
- Gemeente brengt € 1.303.600 (krediet nieuwbouw) en € 40.000 (overheveling middelen renovatie gemaal 2017) in en RFC € 580.000.
- Gemeente wordt bouwheer accommodatie; nieuwe aanbesteding vereist.

### *Financiën*

Scenario 4 kost € 2.477.000. Uitgaande van een budget van € 1.989.000 leidt dit scenario tot een tekort van € 488.000. Het beschikbare budget van scenario 4 is lager dan de eerste drie scenario's, omdat bij deze variant beperkte infrastructurele werkzaamheden worden uitgevoerd.





## Scenario 5: Nieuwbouw op locatie van de huidige accommodatie Veerse Boys

### Omschrijving

Bij dit scenario wordt er een nieuwe accommodatie gebouwd op de locatie van de huidige accommodatie van voormalig Veerse Boys. Als uitgangspunt wordt het programma van eisen en de door de raad gestelde kaders voor de nieuwbouwaccommodatie gehanteerd. De infrastructurele werkzaamheden zijn beperkt noodzakelijk om de accommodatie te realiseren en worden daarom voor een groot gedeelte niet uitgevoerd.

### Uitgangspunten

- Huidige locatie van accommodatie van Veerse Boys.
- Het gehanteerde programma van eisen van het oorspronkelijke ontwerp voor de nieuwbouwaccommodatie en de door de raad gestelde kaders.
- De infrastructurele zaken, zoals het dempen van de sloot, het verwijderen van het talud of wel een overzichtelijk en veilig sportpark maken wordt niet meegenomen in dit scenario.
- Gemeente werkt achterstallig onderhoud aan sportpark (hekwerken, ballenvangers en straatwerk) weg en heeft hiervoor een budget uit 2017 ad € 105.000.
- Nieuw ontwerp en voorbereidingskosten vereist.
- Gemeente brengt € 1.303.600 (krediet nieuwbouw) en € 40.000 (overheveling middelen renovatie gemaal 2017) in en RFC € 580.000.
- Gemeente wordt bouwheer accommodatie; nieuwe aanbesteding vereist.

### Financiën

De kosten van scenario 5 bedragen € 2.529.000. Uitgaande van een budget van € 1.989.000 leidt dit scenario tot een tekort van € 540.000. Het beschikbare budget van scenario 5 is, net als bij scenario 4, lager dan de eerste drie scenario's, omdat bij deze variant beperkte infrastructurele werkzaamheden worden uitgevoerd.



## Scenario 6: Accommodatie RFC in combinatie met Sporthal Parkzicht

### Omschrijving

De gemeenteraad heeft begin december 2018 besloten bij de besluitvorming rondom de nieuwbouw van basisschool De Wilsdonck dat op de locatie Parkzicht ook een nieuwe sporthal moet komen (met daarin de gymfaciliteiten voor de basisschool). Hierbij is ook een alternatief scenario voor RFC mogelijk, waarbij de kleedkamers en kantine van RFC in de sporthal zou komen. Binnen dit scenario wordt uitgewerkt dat RFC een eigen ingang voor de kantine en kleedkamers zou krijgen. De infrastructurele werkzaamheden, waaronder het dempen van de sloot, zijn niet noodzakelijk om de accommodatie te realiseren en worden daarom niet uitgevoerd.

### Uitgangspunten

- Locatie is nieuw te bouwen sporthal bij Parklaan in Raamsdonksveer
- Uitgangspunt voor de kostencalculatie is oorspronkelijke ontwerp nieuwbouwaccommodatie met een correctie als gevolg van een synergievoordeel.
- Er worden beperkte infrastructurele werkzaamheden uitgevoerd om het gebouw ruimtelijk in te passen.
- Gemeente werkt achterstallig onderhoud aan sportpark (hekwerken, ballenvangers en straatwerk) weg en heeft hiervoor een budget uit 2017 à € 105.000.
- Gemeente wordt de bouwheer van de gehele accommodatie
- Gemeente brengt € 1.303.600 (krediet nieuwbouw) en € 40.000 (overheveling middelen renovatie gemaal 2017) in.
- RFC draagt zelf € 580.000 bij voor de horeca en aanverwanten ruimten.
- Vereniging krijgt een separate ingang voor de kleedkamers en kantine.

### Financiën

Scenario 6 kost € 2.477.000. Uitgaande van een budget van € 1.989.000 leidt dit scenario tot een tekort van € 488.000. Het beschikbare budget van scenario 6 is lager dan de eerste drie scenario's, omdat bij deze variant beperkte infrastructurele werkzaamheden worden uitgevoerd. Bij dit scenario verwachten we een kostenbesparing van € 75.000 door het synergievoordeel van het combineren van de bouw van de accommodatie van RFC met de bouw van de sporthal.



## Scenario 7: Gemeentelijke verantwoordelijkheid: renoveren van kleedkamers

### Omschrijving

Volgens het gemeentelijk beleid heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om de basisvoorzieningen te realiseren en te onderhouden. Dit houdt voor wat betreft de accommodatie in dat de gemeente moet zorgen voor kwalitatief goed onderhouden kleedkamers. In het scenario waarin de gemeente voldoet aan haar verantwoordelijkheid, betekent dit dat de gemeente de kleedkamers van RFC moet renoveren. Dit scenario is in 2016 ook al in de Toekomstvisie Sportcomplexen Raamsdonksveer onderzocht. Daarnaast is er sprake van achterstallig onderhoud op het sportcomplex van RFC wat tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort. Hierbij gaat het over hekwerken, ballenvangers en bestrating. Deze werkzaamheden zullen, volgens de gemeentelijke verantwoordelijkheid, uitgevoerd worden.

### Uitgangspunten

- Gemeente renoveert de bestaande kleedkamers op locatie voormalig Good Luck en op locatie voormalig Veerse Boys.
- Gemeente werkt achterstallig onderhoud aan sportpark (hekwerken, ballenvangers en straatwerk) weg en heeft hiervoor een budget uit 2017 à € 105.000.
- Gemeente heeft beschikbaar budget van € 1.000.000.
- Er worden geen andere werkzaamheden uitgevoerd.
- Aan de niet-basisvoorzieningen wordt niets ondernomen. Dit is de verantwoordelijkheid van RFC en valt buiten de reikwijdte van dit scenario.

### Financiën

De kosten van scenario 7 bedragen € 746.000. Er is gerekend met een budget van € 1.105.000, dat is opgebouwd vanuit de € 1.000.000 voor de kleedkamers en € 105.000 voor het separate budget voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud. Dit leidt tot een overschot van € 359.000.



Een afvaardiging van RFC is betrokken geweest bij het opstellen van het rapport. In het voortraject zijn alle mogelijke scenario's voor een accommodatie met hen besproken en hebben zij gereageerd op elk van de scenario's. In onderstaande paragraaf wordt het draagvlak van de gemeente en RFC beschreven voor de verschillende scenario's.

RFC is voorstander van het realiseren van een nieuwbouwaccommodatie. Daarbij heeft de vereniging een voorkeur voor variant 1 en 2. Deze hebben zij zelf in overleg met de portefeuillehouder sport aangedragen. RFC verwacht dat ze bij het tweede scenario (waarbij zij zelf het verenigingsdeel van de accommodatie bouwen) het verenigingsdeel van de accommodatie goedkoper kan realiseren dan in gezamenlijkheid met de gemeente. De vereniging is namelijk niet aanbestedingsplichtig, wanneer een gemeentelijke subsidie voor het verenigingsdeel niet meer dan 50% van de kosten van het verenigingsdeel bedraagt. Daarnaast kan RFC een deel van de werkzaamheden in zelfwerkzaamheid laten uitvoeren door de leden en/of sponsoren.

Daarnaast heeft de afvaardiging van RFC de wens uitgesproken voor een accommodatie op een onafhankelijke locatie. De voorgenomen locatie 'over sloot' en tussen de beide sportparken in heeft daarbij de nadrukkelijke voorkeur voor RFC. Een accommodatie op een van de huidige locaties wordt niet wenselijk gedacht door de vereniging vanwege de bestaande emoties bij de bestaande accommodaties. Eerder in het proces heeft RFC de eis neergelegd voor een accommodatie op een centrale ligging op het sportpark.

RFC is geen voorstander van renovatie of renovatie- en uitbreiding van de accommodatie. De afvaardiging is van mening dat dit minder toekomstbestendig is. Daarnaast heeft de vereniging twijfels bij de ruimtelijke inpasbaarheid van een volwaardige nieuwbouwaccommodatie voor de fusievereniging op de huidige locatie van Veerse Boys. Deze twijfels zijn, door een onderzoek met de externe adviseur ter plaatse, weggenomen. Onderzoek ter plaatse heeft echter ook geleerd dat de in de begroting aangehouden zes nieuwe kleedkamers aangepast moest worden naar elf stuks om de accommodatie ruimtelijk inpasbaar te maken.

De locatie en daarbij behorende werkzaamheden in het huidige ontwerp werken nu kostenverhogend. Indien er op een andere locatie gebouwd gaat worden, dan worden de niet noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden uit kostenoverwegingen niet uitgevoerd. De sloot blijft dan over het complex lopen en dit wordt door RFC als geen wenselijke situatie gezien. Er kan alleen geld bespaard worden als er op een andere locatie gebouwd wordt en de sloot niet gedempt wordt. Dit is echter geen optie voor de vereniging. RFC wil een veilig en overzichtelijk sportcomplex voor haar leden en bezoekers en daar past een vrij bereikbare sloot op het midden van het sportcomplex niet bij.

Tot slot is RFC van mening dat er bij renovatie en bij nieuwbouw op de huidige locatie tijdelijke huisvesting gerealiseerd moet worden tijdens de bouw van de accommodatie. Door deze kosten is dit in hun ogen geen wenselijk scenario. Bij scenario 4,5 en 6 is € 75.000 opgenomen als raming voor de tijdelijke huisvesting van de kleedkamers tijdens de bouw van de accommodatie.

Voor wat betreft de combinatievariant, waarbij de accommodatie van RFC wordt ondergebracht in de nieuw te bouwen sporthal bij Parkzicht, is de vereniging terughoudend. RFC geeft aan dat het verdienmodel van de vereniging is gebaseerd op de inkomsten uit de horeca. Daardoor is de vereniging terughoudend om de kantine uit handen te geven. Tevens is RFC sceptisch over de tijd die het duurt voordat deze nieuwe accommodatie gerealiseerd is. De vereniging heeft een sterke voorkeur voor een eigen accommodatie, maar is bereid met de gemeente het gesprek aan te gaan over dit scenario.





In dit rapport zijn zeven mogelijke alternatieve scenario's voor een accommodatie voor fusievoetbalvereniging RFC onderzocht. Per scenario is een inhoudelijke analyse gegeven en is gekeken naar een aantal toetsingscriteria (waaronder juridisch, inkoop, financiën, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en draagvlak). Onderstaand worden de conclusies van de scenario's gedeeld.

### **Scenario 1: Nieuwbouw oorspronkelijk plan – concurrentiegerichte dialoog**

In dit scenario zijn twee aanbestedingsafgeleide onderzocht om voor de nieuwbouwaccommodatie voor RFC te doorlopen. Er moet echter een behoorlijke bezuiniging behaald worden (van ruim € 423.000). Het is niet realistisch dat deze bezuiniging behaald gaat worden in een dergelijk traject, aangezien er al een sober en doelmatig ontwerp ligt. Daarnaast is een dergelijk traject arbeidsintensief voor alle partijen, terwijl niet te verwachten is dat het beoogde resultaat behaald wordt.

### **Scenario 2: Bouw oorspronkelijke nieuwbouwplan met twee bouwheren**

Bij scenario 2 bouwen de gemeente en RFC elk hun eigen gedeelte van de accommodatie. De gemeente neemt de infrastructurele werkzaamheden op het sportpark voor haar rekening. De gemeente volgt voor de bouw van het gemeentelijke deel het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente. Indien RFC de eigen accommodatie met eigen geld bekostigt, dan hoeft het gemeentelijke inkoopbeleid niet gevolgd te worden. Tevens kan de gemeente de aanvullende duurzaamheidseisen voor het verenigingsdeel niet opleggen, maar moet RFC hiermee instemmen. RFC verwacht een bezuiniging van € 150.000 te realiseren door zelf het eigen gedeelte van de accommodatie te gaan bouwen. Daarmee blijft er nog steeds een tekort van € 165.000 over. Scenario 2 is daarmee financieel het minst ongunstige scenario, maar het financiële gat kan niet volledig gedicht worden.

### **Scenario 3: RFC bouwt gehele accommodatie volgens het oorspronkelijke nieuwbouwplan**

Bij scenario 3 bouwt RFC de gehele accommodatie, dus zowel het gemeentelijke deel als het verenigingsdeel en voeren zij de infrastructurele werkzaamheden uit. De gemeente werkt het achterstallig onderhoud aan het sportpark (hekwerken, ballenvangers en straatwerk) weg. Tevens kan de gemeente de aanvullende duurzaamheidseisen voor het verenigingsdeel niet opleggen, maar moet RFC hiermee instemmen. Financieel moet de zelfbouw door RFC een bezuiniging van € 428.000 opleveren. Dit is niet haalbaar. Bovendien heeft de gemeente bij dit scenario minder invloed op de kwaliteit van de bouw van de kleedkamers en overige gemeentelijke voorzieningen, waardoor het draagvlak van de gemeente voor dit scenario ontbreekt.

### **Scenario 4: Renovatie en verbouw van de huidige accommodatie Veerse Boys**

Bij dit scenario wordt er de huidige accommodatie van voormalig Veerse Boys zodanig gerenoveerd en uitgebreid dat er een volwaardige accommodatie voor de fusievereniging ontstaat. De gemeente wordt de bouwheer van de gehele accommodatie en hiervoor moet een aanbesteding doorlopen worden. Het oorspronkelijke ontwerp voor de accommodatie kan niet gebruikt worden, waardoor er een nieuw ontwerp voor de accommodatie gemaakt moet worden. Dit betekent dat de ontwerp- en advieskosten opnieuw gemaakt moeten worden. Een gerenoveerde en uitgebreide accommodatie is ruimtelijk inpasbaar, maar er zal veel gerenoveerd en uitgebreid moeten worden om een volwaardige accommodatie te realiseren. Dit brengt veel extra kosten met zich mee. In een gerenoveerde accommodatie kunnen passende duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast, maar de duurzaamheid zal beperkter zijn dan bij een



nieuwbouwaccommodatie. Bovendien voldoet een gerenoveerde accommodatie niet volledig aan het criterium van toekomstbestendigheid. De renovatievariant is ook niet haalbaar binnen het beschikbare budget. Er is sprake van een tekort van € 566.000. Tot slot is RFC geen voorstander van deze variant.

### **Scenario 5: Nieuwbouw op locatie van de huidige accommodatie Veerse Boys**

Bij scenario 5 wordt er op de locatie van de huidige accommodatie van voormalig Veerse Boys een nieuwbouwaccommodatie gerealiseerd. De gemeente wordt de bouwheer van de gehele accommodatie en hiervoor moet een aanbesteding doorlopen worden. Het oorspronkelijke ontwerp voor de accommodatie kan niet gebruikt worden, waardoor er een nieuw ontwerp voor de accommodatie gemaakt moet worden. Dit betekent dat de ontwerp- en advieskosten opnieuw gemaakt moeten worden. Naast de extra kosten die dit met zich meebrengt, zorgt dit ook voor een langere doorlooperperiode. De door de raad gestelde duurzaamheidseisen kan de gemeente opleggen. Al bij al leidt dit scenario tot een tekort van € 626.000. De kosten die bespaard kunnen worden door het niet hoeven uitvoeren van de infrastructurele werkzaamheden en het deels gebruiken van de bestaande infrastructuur weegt niet op tegen de opnieuw te maken ontwerp- en advieskosten en de lange doorlooptermijn. Dit scenario kan niet op draagvlak van RFC rekenen.

### **Scenario 6: Accommodatie RFC in combinatie met Sporthal Parkzicht**

Bij de combinatievariant wordt er op de locatie van sporthal Parkzicht een sporthal gerealiseerd met daarin een geïntegreerde accommodatie voor RFC. De gemeente wordt de bouwheer van de gehele accommodatie en hiervoor moet een aanbesteding doorlopen worden. Voor de gehele accommodatie moet een nieuw ontwerp gemaakt worden. Dit betekent dat de ontwerp- en advieskosten opnieuw gemaakt moeten worden. Naast de extra kosten die dit met zich meebrengt, zorgt dit ook voor een langere doorlooperperiode. De door de raad gestelde duurzaamheidseisen kan de gemeente opleggen. De verwachting is dat dit scenario, rekening houdend met een synergievoordeel van circa € 75.000 op de bouwkosten, een tekort van € 488.000 met zich meebrengt. RFC is geen terughoudend over dit scenario, maar is bereid hierover het gesprek met de gemeente te voeren.

### **Scenario 7: Gemeentelijke verantwoordelijkheid: renoveren van kleedkamers**

Bij scenario 7 is in beeld gebracht wat de kosten zijn om te voldoen aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid volgens het sportbeleid. Hiervoor moeten de huidige kleedkamers gerenoveerd worden en wordt het achterstallig onderhoud aan de basisvoorzieningen op het sportpark van RFC weggewerkt. Dit scenario is echter geen wenselijke variant. Het voldoet allereerst niet aan de uitgangspunten van een "gezamenlijke accommodatie". Dit is niet wenselijk voor de samenvoeging van de twee verenigingen tot één nieuwe vereniging. Er is dan immers geen gezamenlijke kantine voor de leden. Daarnaast is dit scenario minder duurzaam en is er een lagere toekomstbestendigheid. Het scenario is desalniettemin het enige scenario dat binnen het budget haalbaar is. Er blijft dan zelfs een budget van € 359.000 over. Ondanks het positieve saldo gaat de voorkeur niet naar dit scenario uit.





Onderstaand zijn de resultaten van de verschillende toetsingscriteria schematisch weergegeven per scenario. Per scenario volgt ten slotte een conclusie over de haalbaarheid ervan.

	uitgangspunten gem.raad						conclusie / aanbeveling
	juridisch	inkoop-technisch	Toekomstbestendigheid	draagvlak	financieel	duurzaamheid	
scenario 1	+	+	+	+	-	+	Vanwege het forse negatieve projectsaldo (-€ 423.000), de tijdsinvestering van alle partijen en de beperkte verwachting om het financiële gat te dichten heeft dit nieuwbouwsценario geen voorkeur.
scenario 2	+	+	+	+	-	+	Vanwege het minst negatieve projectsaldo (-€ 165.000) en het draagvlak bij RFC en de gemeente komt dit nieuwbouwsценario uit de afweging als beste naar voren.
scenario 3	+	+	+	+/-	-	+	Vanwege het forse negatieve projectsaldo (-€ 428.000) en het ontbrekende draagvlak bij de gemeente - i.v.m. het beperkte grip op het eindresultaat - heeft dit nieuwbouwsценario geen voorkeur.
scenario 4	+	+	+/-	-	-	+/-	Vanwege het forse negatieve projectsaldo (-€ 566.000), de matige score op toekomstbestendigheid en duurzaamheid en het ontbreken van draagvlak bij RFC heeft dit renovatiesценario geen voorkeur.
scenario 5	+	+	+	-	-	+	Vanwege het forse negatieve projectsaldo (-€ 626.000), en het ontbreken van draagvlak bij RFC heeft dit nieuwbouwsценario geen voorkeur.
scenario 6	+	+	+	+/-	-	+	Vanwege het forse negatieve projectsaldo (-€ 488.000), het gematigde draagvlak bij RFC, de inhoudelijke nadelen en de beperkte synergievoordelen heeft dit scenario "combinatie met de sporthal" niet de voorkeur.
scenario 7	+	+	+/-	-	+	+/-	Vanwege de matige score op toekomstbestendigheid en duurzaamheid, het ontbreken van draagvlak bij RFC en de gemeente en ondanks het positieve projectsaldo (+€ 359.000) heeft dit renovatiesценario geen voorkeur.

- + voldoet aan uitgangspunt
- +/- voldoet gedeeltelijk aan uitgangspunt
- voldoet niet aan uitgangspunt



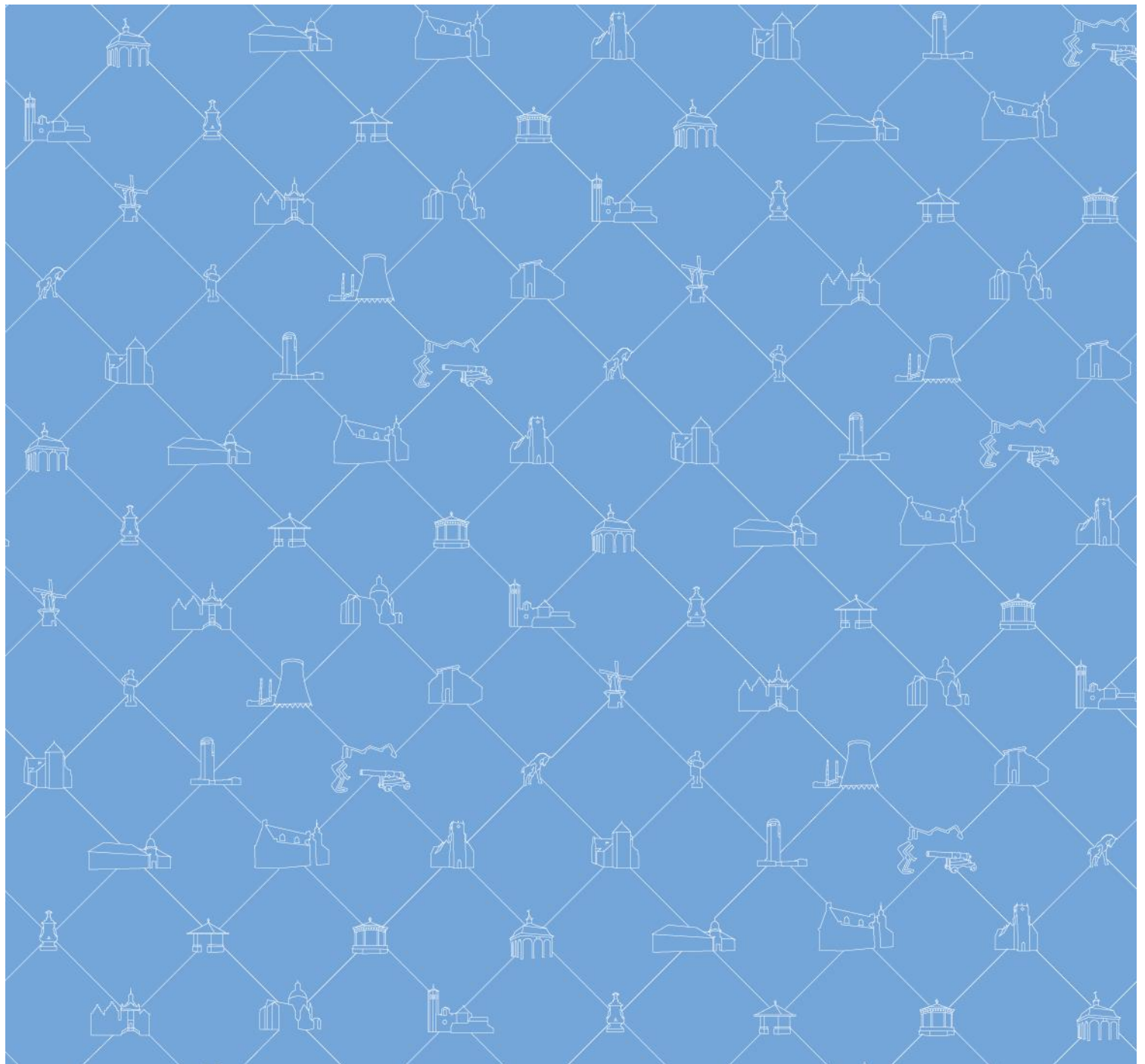
## HOOFDSTUK 4      Advies en aanbevelingen

In dit rapport is een onderzoek uitgevoerd naar alternatieve scenario's voor een accommodatie voor fusievoetbalvereniging. In dit hoofdstuk wordt op basis van de resultaten van het onderzoek en de score op de verschillende toetsingscriteria een advies geformuleerd.

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat enkel scenario 7 (renovatie van de kleedkamers) binnen het beschikbare budget gerealiseerd kan worden. Dit scenario wordt echter niet als een wenselijk scenario gezien, zowel door de gemeente als door RFC niet. De gemeente voldoet bij dit scenario weliswaar aan haar verantwoordelijkheid, maar de accommodatie is minder toekomstbestendig en minder duurzaam dan een nieuwbouwaccommodatie. Daarnaast voldoet dit scenario niet aan het uitgangspunt van uw raad dat er sprake moet zijn van één gezamenlijke accommodatie voor de fusievereniging.

Uit de afwegingsmatrix komen qua score op de toetsingscriteria scenario 1 en 2 het beste naar voren. Deze beide scenario's zijn niet binnen het beschikbare budget haalbaar, maar sluiten wel goed aan bij de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten. Zo is er sprake van één gezamenlijke accommodatie en is de accommodatie toekomstbestendig en duurzaam. Daarnaast kunnen ze beiden op draagvlak van de gemeente en RFC rekenen. Tevens vindt bij deze scenario's minimale verdamping plaats van al reeds uitgegeven gemeenschapsgeld, omdat kan worden voortgeborduurd op het huidige ontwerp. Het scenario is pragmatisch en zou er na relatief weinig inspanningen een doorstart van het project gemaakt kunnen worden. Scenario 2 heeft het minst grote tekort van de twee scenario's en heeft daarmee inhoudelijk de voorkeur. Tijdens een bestuurlijk overleg tussen een afvaardiging van RFC en wethouder Van Vugt is bovendien unaniem de voorkeur voor scenario 2 uitgesproken.





Postbus 10.001  
4940 GA Raamsdonksveer  
Vrijheidstraat 2  
4941 DX Raamsdonksveer  
Telefoon: 14 0162  
E-mail: [info@geertruidenberg.nl](mailto:info@geertruidenberg.nl)

[www.geertruidenberg.nl](http://www.geertruidenberg.nl)