

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 29 mei 2019
Agendanummer	:
Datum collegebesluit	: 9 april 2019
Onderwerp	: Onderzoek alternatieve scenario's accommodatie RFC

Voorstel

1. Kennis te nemen van het onderzoek naar de alternatieve scenario's voor de accommodatie van RFC (bijlage 1);
2. Te kiezen voor scenario 2 (Bouw oorspronkelijke nieuwbouwplan met twee bouwheren);
3. Hiervoor het resterende tekort van € 165.000 beschikbaar te stellen;
4. Tevens € 30.000 extra krediet beschikbaar te stellen voor het energieneutraal maken van het verenigingsdeel van de accommodatie;
5. De bijbehorende totale kapitaallasten van € 8.900 te verwerken in de begroting 2021 e.v.;
6. Voor de Btw-verplichtingen een krediet beschikbaar te stellen van € 339.000 onder gelijktijdige opname van een vordering op het ministerie voor hetzelfde bedrag;
7. Het restantbudget van de renovatie van het poldergemaal aan de Kloosterweg (ad € 43.524) over te hevelen naar het project rondom de nieuwbouwaccommodatie van RFC.

Inleiding

Op 30 maart 2017 heeft uw raad een besluit genomen over de nieuwbouwaccommodatie voor fusievoetbalvereniging RFC (voorheen Good Luck en Veerse Boys). Sinds april 2017 is in samenwerking met de vereniging in een ontwerpteam gewerkt aan het ontwerp voor de accommodatie en de aanbesteding van de bouwwerkzaamheden. Tevens heeft de vereniging stappen gezet voor de borgstelling en financiering van het verenigingsdeel van de accommodatie.

Na het doorlopen van het ontwerpproces is in de zomer van 2018 de aanbesteding geweest voor de nieuwbouwaccommodatie van RFC. Door de tegenvallende bouwmarkt en de extra vastgestelde kaders door de raad waarvoor geen budget was, bleek het niet haalbaar de accommodatie binnen het beschikbare budget te realiseren. Uw raad 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. De raadsrapportage (zie bijlage 1) is een uitwerking van de mogelijke alternatieve scenario's voor een accommodatie voor RFC.

Conclusies

Er zijn zeven alternatieve scenario's voor een accommodatie voor RFC onderzocht. 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.

Scenario 2

Uit de in het rapport beschikbare 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 uw raad 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. Bij scenario 2 worden de bouwheren van de accommodatie gesplitst; de gemeente bouwt de kleedkamers en voert de bouwkundige en infrastructurele werkzaamheden uit. RFC bouwt de eigen kantine. Scenario 2 heeft het minst grote tekort van de twee scenario's en heeft daarmee inhoudelijk de voorkeur. Dit scenario heeft de voorkeur van de portefeuillehouder en kan tevens op draagvlak van de vereniging rekenen.

Beoogd effect

De nieuwbouwaccommodatie voor fusievoetbalvereniging RFC vormt de uitwerking van de Toekomstvisie Sportcomplexen Raamsdonksveer (2016). De Toekomstvisie Sportcomplexen heeft tot doel om toekomstbestendige sportaccommodaties te realiseren die voldoen aan de duurzaamheidsvereisten, zoals opgenomen in het Convenant Duurzaam Wonen (2014).

Argumenten

2.1 Scenario 2 sluit het beste aan bij de door uw raad geformuleerde uitgangspunten

Scenario 2 sluit goed aan bij de uitgangspunten dat er sprake is van één gezamenlijke accommodatie en het voldoet aan de duurzaamheidseisen. Daarnaast heeft het scenario draagvlak van zowel de gemeente als RFC.

2.2 Scenario 2 komt als beste naar voren uit de afwegingsmatrix

Uit de afwegingsmatrix (te vinden op pagina 12 van de raadsrapportage, zoals beschikbaar in bijlage 1) komt scenario 2 het beste naar voren. Het scoort een + op alle toetsingscriteria, maar past niet binnen het financiële kader. Wel is het het scenario met het minst grote tekort (namelijk € 165.000).

2.3 Scenario 2 heeft draagvlak van zowel het college als RFC

Tijdens het bestuurlijk overleg van wethouder Van Vugt met RFC is unaniem de voorkeur uitgesproken voor scenario 2. Het scenario voldoet aan de wensen van de vereniging dat er sprake is van een nieuwe accommodatie dat op een centrale plek ligt op het sportpark. Het scenario gaat uit van het oorspronkelijke ontwerp, dat een gedragen voorstel is van zowel de gemeente als RFC.

2.4 Scenario 2 lijkt het enige scenario dat haalbaar blijkt

Uit het onderzoek komt naar voren dat alleen scenario 7 (gemeentelijke verantwoordelijkheid voor wat betreft het renoveren van de kleedkamers) binnen het budget haalbaar is. De andere scenario's (zowel nieuwbouw als renovatie) zijn niet binnen het budget haalbaar. Scenario 2 heeft het minst grote tekort en is daarmee het enige scenario dat haalbaar lijkt.

2.5 Minste verdamping van reeds uitgegeven gemeenschapsmiddelen

Bij scenario 2 vindt de minste verspilling van reeds uitgegeven middelen plaats. Bij dit scenario kan het bestaande ontwerp behouden worden, waardoor er geen nieuwe voorbereidingskosten gemaakt hoeven te worden. Er kan dus voortgebouwd worden het reeds bestaande plan, waardoor de gemaakte kosten niet voor niets zijn geweest.

2.6 Scenario 2 is een pragmatische oplossing

Naast dat er bij scenario 2 de minste verdamping plaatsvindt van reeds gemaakte voorbereidingskosten kan er met dit scenario ook snel gehandeld worden. Het bestaande ontwerp kan gehanteerd worden. Er moeten een aantal kleine handelingen plaatsvinden, waaronder de opsplitsing van het bestek (naar een gemeentelijk en verenigingsdeel). Daarna kan de aanbesteding gestart worden. Indien de keuze voor scenario 2 wordt genomen, dan kunnen er snel stappen gezet worden voor een nieuwe accommodatie voor RFC. Dit heeft de voorkeur van de vereniging.

2.7 Scenario 2 sluit aan bij het bestaande ontwerp en is het resultaat van een langdurig en gedragen ontwerptraject

Scenario 2 gaat uit van het bestaande ontwerp. Het ontwerp is tot stand gekomen na een lang ontwerptraject, waarbij verschillende bezuiningsronden zijn doorgevoerd. Het ontwerp is sober en doelmatig te noemen, maar is een gedragen ontwerp door zowel de gemeente als RFC.

3.1 Het blijkt niet haalbaar om een accommodatie (die voldoet aan de door uw raad gestelde kaders) binnen het beschikbare budget aan te leggen

Aan uw raad wordt voorgesteld om het resterende tekort van € 165.000 bij te leggen. Uit het onderzoek is namelijk gebleken dat het niet haalbaar is om een (nieuwe) accommodatie voor RFC te realiseren binnen het beschikbare budget. Als uw raad het project met RFC binnen de door u gestelde kaders haalbaar wil maken, dan wordt het beschikbaar stellen van extra middelen als enige optie gezien.

3.2 Uw raad heeft aangegeven dat de accommodatie klimaatneutraal moet zijn en dit brengt extra kosten met zich mee

In 2017 heeft uw raad extra eisen vastgesteld bij het raadsbesluit rondom de nieuwbouwaccommodatie van RFC. U heeft toen aangegeven dat de accommodatie klimaatneutraal moet zijn. U heeft destijds echter niet de benodigde middelen hiervoor beschikbaar gesteld. Uit onderzoek blijkt dat de kosten hiervan € 156.000 zijn. Dit is in 2018 door de installatie-adviseur berekend. Binnen het beschikbare budget is het niet mogelijk om een klimaatneutrale accommodatie te bouwen. In de goedkoopste variant blijft het tekort € 165.000.

6.1 Met verruiming van de btw vrijstelling op sport (vanaf 2019) is de gemeente 21% btw verschuldigd op investeringen op sportgebied

Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw. De gemeente was – tot 1 januari 2019 – vanwege het sportbesluit vrijgesteld van het betalen van btw op investeringen op sportgebied. Met de verruiming van de btw vrijstelling op sport is de gemeente van 1 januari 2019 echter btw verschuldigd over haar investeringen. Het investeringsbudget voor RFC dateert van voor de nieuwe btw wetgeving waardoor er geen btw meegerekend is. Dit betekent dat we 21% tekort komen op de budgetten. Aan uw raad wordt gevraagd om de btw ad 21% alsnog te voteren. Dit gaat om een bedrag van € 339.000.

De gemeente komt in aanmerking voor een compensatieregeling, genaamd de SPUK¹. Een deel van de btw kosten kunnen we daarom terugkrijgen via deze regeling. De verwachting is echter dat we geen 100% compensatie van de btw vanuit de SPUK ontvangen, omdat er een plafondbedrag aan deze regeling is verbonden. Hoeveel we precies terugkrijgen is onduidelijk, maar de terug ontvangen btw vloeit terug naar de post Vrije algemene reserve.

7.1 De benodigde werkzaamheden voor het robuust maken van de watergangen na het verdwijnen van het poldermaal kunnen gelijktijdig met de bouw van de accommodatie van RFC plaatsvinden

Parallel aan het project rondom de nieuwbouw van RFC is onderzocht of het poldergemaal op de huidige locatie aan de Kloosterweg in de toekomst nog nodig is. Het huidige poldergemaal zou gerenoveerd moeten worden en uw raad heeft hiervoor in 2016 een krediet (ad € 85.000) beschikbaar gesteld. De conclusie van het onderzoek is dat het huidige poldergemaal kan komen te vervallen. Voorwaarde hiervoor is wel dat de aanliggende watergangen voldoende robuust zijn. Dit is mogelijk, omdat binnen het project van de nieuwbouw van RFC een watergang wordt gedempt en de overige watergangen worden verbreed en verdiept. Hiermee kan het bestaande poldergemaal en de bijbehorende stuw gesloopt worden. Het beschikbare gestelde budget voor de renovatie van het gemaal hoeft daarom niet volledig ingezet te worden. Aan uw raad wordt gevraagd om het restantbudget van de renovatie van het poldergemaal (ad € 43.524) over te hevelen naar het projectbudget voor de nieuwbouw van RFC. Op die manier kan het restant ingezet worden voor het robuust maken van de watergangen en slopen van het poldergemaal met stuw. Op die manier combineren we de twee werkzaamheden.

Kanttekeningen

2.1 Met het gescheiden bouwheerschap laat de gemeente de regie over de bouw van de kantine los

Bij scenario 2 bouwt de gemeente de kledkamers en voert de gemeente de overige bouwkundige en infrastructurele werkzaamheden uit. RFC bouwt zelf de kantine tegen de door de gemeente gebouwde accommodatie aan. RFC doet dit in eigen beheer en is hier niet aanbestedingsplichtig voor. De gemeente laat de regie over de bouw van de kantine los en heeft hier geen verdere zeggenschap meer over. RFC bepaalt zelf hoe de kantine eruit komt zien. De regie op de kwaliteit van het gebouwde is lager dan wanneer de gemeente de bouwheer over de gehele accommodatie zou zijn. Echter, in de bestekken worden kwaliteitseisen gesteld en de vereniging moet zich hier aan houden.

2.2 Uw raad blijft garant staan voor de lening van RFC

Bij scenario 2 bouwt RFC in eigen beheer de kantine van de accommodatie. Het geld dat de vereniging hiervoor nodig heeft, leent ze bij de BNG. De vereniging gaat een borgstelling aan bij de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS). De gemeente staat hierbij 100% garant voor de lening van € 500.000. SWS zal de eerste 15 jaar van de looptijd van de lening 'achtergesteld' borg staan richting de gemeente voor een bedrag van € 250.000. Met scenario 2 geeft de gemeente de regie op de bouw van de kantine uit handen, maar u blijft wel financieel garant staan voor de lening. RFC moet een nieuwe aanvraag doen voor een SWS borgstelling. Op het moment van schrijven was nog niet bekend of SWS de nieuwe aanvraag van RFC heeft goedgekeurd.

2.3 Dit scenario heeft juridische en inkooptechnische consequenties

Bij de keuze voor scenario 2 moet er een aantal zaken juridisch geregeld worden. Zo moet er een Recht van Opstal gevestigd worden op het gedeelte van de accommodatie dat RFC zelf bouwt. Tevens moet er een anterieure overeenkomst worden opgesteld met de vereniging, waarin de afspraken rondom de gescheiden bouw van de accommodatie geregeld worden. Tot slot moet er een nieuwe aanbesteding gevoerd worden voor het gemeentelijke deel voor de accommodatie. RFC is niet aanbestedingsplichtig voor haar gedeelte van de accommodatie.

2.4 Zelfwerkzaamheid

De bouwkosten voor het verenigingsdeel van RFC gaat uit van cascobouw van de kantine. RFC gaat zelf de kantine afbouwen. De zelfwerkzaamheid is geschat op € 100.000. Daarnaast verwacht de vereniging

¹ SPUK: 'Regeling specifieke uitkering stimulering'

€ 150.000 te kunnen bezuinigen door zelf het verenigingsdeel te bouwen. Zij verwachten dit doordat ze niet aanbestedingsplichtig zijn en zaken door sponsoren of leden te kunnen laten uitvoeren. Er blijft enige onzekerheid of RFC de kostenbesparingen aan zelfbouw en zelfwerkzaamheid in deze omvang kan realiseren.

3.1 Indien uw raad het tekort niet wenst bij te leggen, dan kan er geen accommodatie voor RFC gerealiseerd worden

Uit onderzoek is gebleken dat het niet haalbaar is om met de beschikbare middelen een accommodatie voor RFC te realiseren. Indien uw raad het resterende tekort niet bijlegt, dan is er geen ander haalbare optie. Het project is dan mislukt.

3.2 Indien uw raad het tekort niet wenst bij te leggen, heeft u een verantwoordelijkheid om de kleedkamers te renoveren

De gemeentelijke verantwoordelijkheid in het sportbeleid is het realiseren en onderhouden van de kleedkamers. Indien uw raad ervoor kiest geen extra middelen beschikbaar te stellen, dan heeft u wel een verantwoordelijkheid om de kleedkamers van voormalig Veerse Boys en Good Luck te renoveren. Dit is inzichtelijk gemaakt in scenario 7. Dit scenario wordt echter als niet wenselijk beschouwd door zowel de gemeente als RFC. Hiermee voldoen we niet aan de voorwaarde dat er sprake is van één gezamenlijke accommodatie. Gescheiden accommodaties is niet bevorderlijk voor de eenwording van de fusievereniging.

3.3 Indien uw raad de benodigde middelen niet bijlegt, dan wordt voorgesteld om de kaders aan te passen

Indien uw raad het benodigde budget van € 165.000 niet bijlegt om het tekort te dichten, dan is het niet mogelijk om een accommodatie voor RFC te bouwen binnen de door uw raad gestelde kaders. Indien u uw kaders aanpast, dan kan er wel een accommodatie gerealiseerd worden. Uw raad stelt extra duurzaamheidseisen, maar u heeft hiervoor geen extra budget beschikbaar gesteld. De kosten voor de klimaatneutrale accommodatie bedragen € 156.000. Dit is in 2018 door de installatie-adviseur berekend. Met de extra duurzaamheidsmaatregelen is het niet haalbaar om de accommodatie binnen het budget te realiseren. Indien uw raad de duurzaamheidseisen weglaat, kan de accommodatie voor RFC gerealiseerd worden. Er is dan ook sprake van een energiezuinige accommodatie, maar deze is niet klimaatneutraal zoals u in 2017 heeft aangegeven.

Financiën

De kosten van scenario 2 zijn € 2.194.000 (*). Dit zijn de bouwkosten minus een verwacht kostenvoordeel door het zelfbouwen van de vereniging. RFC verwacht een bezuiniging van € 150.000 te realiseren door zelf het eigen gedeelte van de accommodatie te gaan bouwen. De bouwkosten zijn inclusief € 156.000 aan duurzaamheidsmaatregelen om de accommodatie, conform uw besluit, klimaatneutraal te bouwen. Het projectbudget bedraagt € 2.029.000. Dit is opgebouwd uit een budget van de gemeente van € 1.453.000 en RFC draagt € 580.000 bij. Het resterende tekort van scenario 2 bedraagt dan € 165.000.

De bijdragen van de gemeente en RFC aan het project zien er als volgt uit:

	Gemeente		RFC
Budget kleedkamers	€ 1.000.000	Lening	€ 500.000
Extra budget horeca	€ 304.000	Eigen middelen	€ 80.000
Overheveling budget gemaal	€ 44.000	Afbouw kantine	€ 100.000
Budget achterstallig onderhoud	€ 105.000	(zelfwerkzaamheid)	
		Kostenbesparing zelfbouw	€ 150.000
Totaal	€ 1.453.000	Totaal	€ 830.000

(*) In dit bedrag wordt uitgegaan van het casco bouwen van de kantine die RFC door zelfwerkzaamheid zelf afbouwt. Dit veroorzaakt een verschil van ongeveer € 100.000 tussen de € 2.194.000 en het beschikbare budget. Wij menen dit echter zo te moeten presenteren omdat die € 100.000 zelfwerkzaamheid deel uitmaakt van het op 30 maart 2017 door de raad vastgestelde kader.

NB: De bijdrage van RFC bestaat uit € 580.000 aan inbreng van financiële middelen en voor € 250.000 aan zelfwerkzaamheid (in de vorm van afbouw van de kantine en voordeel omdat RFC het gemeentelijke aanbestedingsbeleid niet hoeft te volgen).

Aan uw raad wordt voorgesteld om het resterende tekort van € 165.000 en € 30.000 voor de duurzaamheidsmaatregelen aan het verenigingsdeel beschikbaar te stellen en de daarbijbehorende totale kapitaallasten van € 8.900 te verwerken in de begroting 2021 e.v.

Btw

Aan uw raad wordt voorgesteld om de btw ad 21% op de investering te voteren, aangezien de gemeente sinds 1 januari de btw op investeringen niet meer kan terugkrijgen. Het gaat om een bedrag van € 339.000. Naar verwachting ontvangen we een gedeelte van de verschuldigde btw terug via de SPUK, maar op dit moment is nog niet bekend welk bedrag we terug ontvangen.

Communicatie

Uw raadsbesluit wordt met het bestuur van RFC gecommuniceerd, waarna het project weer wordt opgepakt.

Uitvoering

Na uw raadsbesluit wordt in gezamenlijkheid met RFC het traject weer opgepakt. Er zullen voorbereidende werkzaamheden gestart worden voor de aanbesteding. Het gaat dan onder andere over het splitsen van de bestekken naar een verenigingsdeel en gemeentelijk deel.

Bijlagen

1. Raadsrapportage 'Onderzoek alternatieve scenario's accommodatie RFC'