

Voortgangsrapportage



Ontwikkeling Park Leudal-Oost

datum: 5 september 2017
 periode: 11 juli 2017 – 5 september 2017
 nummer: 1
 van: het college
 aan: de gemeenteraad
 kopie:

ONDERWERP	TOELICHTING
ORGANISATIE:	- interne opdrachtgever: het college van B&W, wethouder Stan Backus; - interne opdrachtnemer: afdelingshoofd Dienstverlening, Edwin Schellekens. - procesregisseur: afdeling Dienstverlening, Erik Janssen - projectleider: afdeling Dienstverlening, Paul Joppen - externe partners: Stichting Park Leudal-Oost
PROJECTRESULTAAT:	Het toetsen van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de ontwikkeling van Park Leudal-Oost. Park Leudal-Oost biedt een accommodatie aan bestaande verenigingen/gebruikers van sportpark 't Ligteveld en aan nieuwe verenigingen/gebruikers, waarmee de toekomstbestendigheid van verenigingen wordt versterkt door centraal te organiseren. Dit neemt bij verenigingen de druk weg die ontstaat door terugloop van het aantal vrijwilligers, vergrijzing en krimp. Fysiek betekent Park Leudal-Oost de nieuwbouw van de volgende objecten: 1. een centraal gebouw met sporthal die voldoet aan de sporttechnische eisen, normen en richtlijnen van NOC*NSF, kleedgebouw en horecaruimte; 2. 3 voetbalvelden met oefenstrook; 3. 3 paardrijdbakken; 4. MTB-parcours; 5. planologische ruimte voor toekomstige uitbreidingen. Het huidige tennispark en het zwembad op het sportpark 't Ligteveld maken niet direct onderdeel uit van het initiatief. Stichting Park Leudal-Oost werkt met de beheersstichtingen achter deze initiatieven samen om zo ook voor hen een gezonde exploitatie mogelijk te maken. Park Leudal-Oost wil daarnaast niet alleen plaats bieden aan sportieve activiteiten, maar ook aan diverse maatschappelijke initiatieven en zorgconcepten, zoals de Club van 100. Het initiatief voor een Veilige Wieleromgeving Leudal maakt momenteel geen onderdeel uit van het initiatief. Echter, de initiatiefnemers zouden graag deze wielersbaan in het plan opnemen nu deze niet kan landen op de eerder voorziene plek i.e. sportpark Houtrust in Haelen. Deze voorziening wordt als een stelpost meegenomen in de investering en de bijbehorende exploitatie. Gemeente Leudal gaat in gesprek met Provincie Limburg om de in het vooruitzicht gestelde subsidie ad € 715.000 veilig te stellen.

STAND VAN ZAKEN:	
a) voorafgaand	- <u>6 juni 2017</u>: het college besluit om de raad te adviseren niet verder te gaan met het burgerinitiatief Park Leudal-Oost. - <u>19 juni 2017</u>: toezending van de Rekenkamerbrief Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse aan de raad. - <u>19 juni 2017</u>: behandeling van het raadsvoorstel in de raadscommissie Sociaal. - <u>27 juni 2017</u>: op verzoek van de raadscommissie Sociaal volgt er een overleg tussen Stichting Park Leudal-Oost, de Rekenkamer en Gemeente Leudal. Er volgt een procesvoorstel dat aan de raadscommissie Sociaal wordt voorgelegd. - <u>3 juli 2017</u>: extra vergadering van de raadscommissie Sociaal. Men reageert unaniem positief op het procesvoorstel en spreekt af gezamenlijk de kaders voor de uitwerking van het raadsvoorstel te zullen stellen. - <u>6 juli 2017</u>: de raadsfracties leveren per email de door hen gestelde doelen voor de uitwerking van het Park Leudal-Oost aan. - <u>7 juli 2017</u>: het college reageert per raadsinformatiebrief op de bijdrage van de gemeenteraad. - <u>11 juli 2017</u>: de gemeenteraad besluit akkoord te gaan met de door de raadsvoorzitter aan het slot van de beraadslaging gegeven samenvatting (zie onder 'projectaanpak').
b) heden	- vaststellen kernen en groslijst accommodaties : gereed - opstellen onderzoeksvraag en offertetraject : gereed - opdrachtverstrekking onderzoek : gereed - verzamelen gegevens accommodaties : gereed - uitvoeren onderzoek : in uitvoering - opstellen overzicht samenhang accommodaties : gereed - verzamelen gegevens exploitatie : in uitvoering - opstellen investeringsraming : gereed - inwinnen fiscaal advies : in uitvoering - onderzoek exploitatievorm : in uitvoering - opstellen vaststellingsovereenkomsten : in uitvoering
c) doorkijk	- gesprekken met gebruikers/beheerders/exploitanten accommodaties : week 35 – week 45 - onderzoek wijze financiering : week 37 – week 41 - onderzoek alternatieven financiering : week 37 – week 41 - ondertekenen vaststellingsovereenkomsten : week 37 – week 45 - opstellen exploitatievorm en –structuur : week 39 – week 41 - opstellen dekkingsvoorstel : week 41 – week 42 - advisering onderzoek : week 42 – week 43 - opstellen haalbaar alternatief : week 42 – week 44 - opstellen 0-scenario : week 42 – week 44 - opstellen alternatieven : week 42 – week 44
PROJECTBEHEERSING:	
a) kwaliteit	
	<i>Drie kleuren: groen (conform bestuursopdracht), oranje (aandachtspunt) of rood (negatieve afwijking). Bij oranje en rood wordt een toelichting en oplossingsrichting gegeven.</i>

	De bestuursopdracht omschrijft het proces om te komen tot besluitvorming over het burgerinitiatief Park Leudal-Oost in de raadsyclus van december 2017. Op dit moment zijn er op het proces geen afwijkingen te melden. In de bestuursopdracht onder PROJECTRESULTAAT is te lezen dat Stichting Park Leudal-Oost de ontwikkeling van een Veilige Wieleromgeving in Park Leudal-Oost wil laten landen. In augustus 2017 is er ambtelijk contact geweest met Provincie Limburg. De oorspronkelijk in het vooruitzicht gestelde subsidie ad € 715.000 is door een motie aangenomen in de vergadering van Provinciale Staten van 7 juli 2017 niet langer beschikbaar. Als de wielerbaan in Park Leudal-Oost verder tot ontwikkeling komt, dan wordt dit initiatief opnieuw beoordeeld na afweging van andere initiatieven die de Provincie al ontvangen heeft in relatie tot de beschikbare middelen in het sportbudget voor sportaccommodaties. Hiermee wordt de mogelijkheid om de wielerbaan als onderdeel van Park Leudal-Oost te realiseren onzeker.
b) tijd	X
	<i>Drie kleuren: groen (conform bestuursopdracht), oranje (aandachtspunt) of rood (negatieve afwijking). Bij oranje en rood wordt een toelichting en oplossingsrichting gegeven.</i> Onder PROJECTBEHEERSING • <i>Tijd</i> is een globale planning van het proces tot aan besluitvorming weergegeven. Op dit moment zijn er geen afwijkingen te melden.
c) geld	X
	<i>Drie kleuren: groen (conform bestuursopdracht), oranje (aandachtspunt) of rood (negatieve afwijking). Bij oranje en rood wordt een toelichting en oplossingsrichting gegeven.</i> Onder PROJECTBEHEERSING • <i>Geld</i> is te lezen, dat er in de primaire begroting geen bedrag is gereserveerd voor de realisatie van Park Leudal-Oost. In het raadsvoorstel van 11 juli 2017 is uitgegaan van een eenmalige investering van € 5.592.250 exclusief BTW. Als het eigendom wordt overgedragen – zoals de wens is van Stichting Park Leudal-Oost – dan dient dit bedrag in een keer te worden afgeboekt. Bij de vaststelling van de begroting 2015 – 2018 op 4 november 2014 is voorgesteld om investeringen in het kader van privatiseringen van accommodaties te dekken uit de boekwinst Essentgelden. Op dit moment bedraagt de boekwinst Essentgelden minder dan de kritische grens van € 20 miljoen en bedraagt te Algemene reserve een bedrag van € 3.346.439. Dat betekent dat deze eenmalige investering niet gedekt kan worden uit een van deze reserves en dat hier durfkapitaal voor moet worden aangetrokken. Daarnaast worden andere wijzen van financiering onderzocht, een en ander in samenwerking met de initiatiefnemers. Het raadsvoorstel dat voor besluitvorming in de raadsyclus van december voorligt, zal een uitgebreide financiële paragraaf over de dekking bevatten. De dekking van het investeringsbedrag blijft een punt van aandacht.
RISICO'S EN AANDACHTSPUNTEN:	1. De tennisvereniging maakt geen onderdeel uit van Stichting Park Leudal-Oost, maar is wel lid van de Coöperatie Leudal-Oost. Dat maakt de exploitatie van de tennisbanen kwetsbaar. Door gemeente Leudal is er nog geen standpunt ingenomen ten aanzien van het bestaansrecht van een dergelijke voorziening. Stichting Park Leudal-Oost en de tennisvereniging hebben de samenwerking uitgesproken om ook voor de tennisvereniging een gezonde exploitatie mogelijk te maken.

	2. Het zwembad heeft momenteel alleen bestaansrecht als gevolg van een jaarlijkse bijdrage van € 40.000. In het verleden is besloten dat deze gemeentelijke bijdrage komt te vervallen zodra er een besluit is genomen over de doorgang van het Park Leudal-Oost, maar daarmee wordt de toekomst onzeker. De stichting die momenteel het zwembad beheert zou graag het zwembad in een private exploitatie willen behouden en in samenwerking met Stichting Park Leudal-Oost een levensvatbare exploitatie realiseren. 3. Voor de beheersstichting In d'n Haammaeker is het duidelijk dat een aantal van haar huurders/gebruikers mogelijk de overstap naar Park Leudal-Oost zal gaan maken. Men verwacht zich in de toekomst meer te richten op culturele activiteiten, maar onduidelijk is of daarmee een sluitende exploitatie is te realiseren. Benadrukt wordt dat Stichting Park Leudal-Oost en In d'n Haammaeker beide autonoom zijn en er dus geen onderlinge relatie is: het huidige programma voor Park Leudal-Oost bevat geen ruimtelijke reservering voor een sociaal-culturele accommodatie en dus als zodanig ook niet meegenomen in de investeringsraming. 4. In 2020 eindigt het recht van opstal inzake Mico-sport in Roggel. Gemeente Leudal dient de waarde van 'going concern' te vergoeden aan de eigenaar van Mico-sport. Gemeente Leudal huurt de gymzaal van de eigenaar en verhuurt de gymzaal door aan diverse verenigingen. Het is nog onduidelijk wat gemeente Leudal na 2020 met deze accommodatie gaat doen. 5. Turnclub Horn is een van de gebruikers van de sporthal aan de Rijksweg in Horn. Zij heeft aangegeven interesse te hebben in de overname van de sporthal (privatisering). Dit staat echter nog in het prille begin, maar kan wel van invloed zijn op de ontwikkeling Park Leudal-Oost en vice versa. 6. De privatiseringsovereenkomst met Laco inzake het zwembad in Haelen loopt rond 2025 af. Weliswaar is dit in jaren nog een eind weg, maar kan van invloed zijn op de toekomstige exploitatie van het zwembad als onderdeel van Park Leudal-Oost. 7. In dit proces en gelet op de beschikbare tijdsspanne is het niet haalbaar om herontwikkelscenario's op te stellen voor de diverse locaties die vrijkomen als gevolg van de ontwikkeling van Park Leudal-Oost, zodat dit niet in de besluitvorming in de raadsclusus van december 2017 kan worden meegenomen. In de huidige markt bestaat er dus daarom een risico op een gedwongen afwaardering van locaties.
BESLUIT:	De raad wordt gevraagd kennis te nemen van deze voortgangsrapportage. Volgende voortgangsrapportage: behandeling in de vergadering van de raadsclusus op 23 oktober 2017.