

Openbaar

Opsteller
Leidinggevende
Portefeuillehouder

R. Verstraeten
Ruimte
De heer Mr. S.B.J. Backus (wethouder)

Join-nummer
Onderwerp
Te nemen besluit

BenW\1293
Nieuwe voetbalaccommodatie Kelpen-Oler
1. in te stemmen met bijgevoegde raadsvoorstel ten behoeve van een investeringskrediet van € 5.451.274 ten behoeve van de realisatie van de nieuwe voetbalaccommodatie in Kelpen-Oler en dit voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad in de vergadering van 10 december 2019;
2. geheimhouding op te leggen voor wat betreft de bijgevoegde gespecificeerde stichtingskostenraming en jaarlijkse exploitatieraming op grond van artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2 onder e, f en g Wob.
19-11-2019

Datum in B&W

1. Onderwerp

Nieuwe voetbalaccommodatie Kelpen-Oler

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 6 februari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de voorkeurslocatie aan de Oranjestraat in Kelpen-Oler als locatie voor de nieuwe voetbalaccommodatie voor de voetbalverenigingen RKHVC, RKESV en GKC ter vervanging van hun respectievelijke huidige accommodaties in Hunsel, Ell, Kelpen-Oler en Grathem. De aanleiding voor het raadsbesluit is de voorgenomen fusie tussen deze verenigingen: de eerste fusie binnen onze gemeente, waarbij het initiatief juist vanuit de verenigingen zelf komt en waarmee men een toekomstbestendige exploitatie nastreeft. Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan programma 5 Sport en cultuur van het coalitieakkoord 2018 – 2022 (de realisatie van toekomstbestendige accommodaties), maar ook programma 9 Eigentijds besturen en netwerken, waarbij de inhoud en de inwoners centraal staan.

De 3 verenigingen werken momenteel reeds in functionele zin samen in teamvorming, training en competitie met als uiteindelijke doel een fusie tussen de 3 verenigingen met ca. 600 leden, waarvan ca. 440 spelende leden. Ten behoeve van de noodzakelijke onderzoeken en de planologische procedure heeft de raad een voorbereidingskrediet van € 250.000 beschikbaar gesteld. Inmiddels werkt een bouwteam aan het ontwerp voor deze nieuwe voetbalaccommodatie. Met het voorliggende voorstel wordt de raad gevraagd om een bedrag groot € 5.451.274 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwe voetbalaccommodatie.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Programma 1:
Vitale Samenleving - oplossingen zullen gezocht worden in het bundelen van accommodaties binnen de kernen en over de kernen heen om te komen tot multifunctioneel gebruik.
1. in te stemmen met bijgevoegde raadsvoorstel ten behoeve van een investeringskrediet van € 5.451.274 ten behoeve van de realisatie van de nieuwe voetbalaccommodatie in Kelpen-Oler en dit voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad in de vergadering van 10 december 2019;
 2. geheimhouding op te leggen voor wat betreft de bijgevoegde gespecificeerde stichtingskostenraming en jaarlijkse exploitatieraming op grond van artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2 onder e, f en g Wob.

4. Argumenten

Nader onderzoek voorkeurslocatie

Bij de keuze voor deze locatie was bekend dat deze lager gelegen is in een voormalig ven. Dit leidde tot vragen vanuit de raad omtrent de technische haalbaarheid: kan het sportpark überhaupt daar worden gerealiseerd? Vanwege deze zorgen heeft Antea in opdracht van gemeente Leudal de technische haalbaarheid onderzocht. Antea bevestigt het beeld dat de percelen niet optimaal zijn voor de aanleg van voetbalvelden en dat aanvullende technische maatregelen nodig zijn. Deze zijn echter niet onoverkomelijk en men schat in dat de meerkosten marginaal zullen zijn. Een en ander is daarbij afhankelijk van ontwerpkeuzes die in de uitwerking worden gemaakt. Die hangen onder andere af van de wijze waarop de velden door de verenigingen worden gebruikt. Het gebied is namelijk meer dan 17 ha. groot, waarvan slechts een deel nodig is voor de realisatie van de velden. Per raadsinformatiebrief van 6 juni 2018 is de

raad geïnformeerd over het feit dat er geen absolute belemmeringen zijn om de locatie Oranjestraat verder uit te werken.

Te realiseren programma

In 2016 heeft Public Result een business case opgesteld om vorm te geven aan het programma voor de nieuwe voetbalaccommodaties. Daaruit is naar voren gekomen om dat het nieuwe sportpark uit 4 velden dient te bestaan om voldoende capaciteit te bieden aan het aantal teams van de 3 voetbalverenigingen. Op 14 december 2017 heeft de raad een toelichting gehad over het locatieonderzoek dat door adviesbureau Kragten is opgesteld, een en ander in de aanloop naar de besluitvorming over de locatie Oranjestraat in Kelpen-Oler op 6 februari 2018.

Na een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure in februari en maart 2019 is een bouwteam van start gegaan om op basis van het Programma van Eisen een ontwerp voor de nieuwe sportaccommodatie te ontwikkelen. Inmiddels is het Definitief Ontwerp (DO) voor zowel het sportpark – de zogenaamde speelvelden – en het kleed-clubgebouw gereed. Het Definitieve Ontwerp voor het totale complex is ontwikkeld met de grootste zorg voor omwonenden en landschappelijke randvoorwaarden zoals de aanwezige waterloop, het Wessemerven.

	Omschrijving	Business case Public Result – oktober 2016	Voorlopig Ontwerp – voorjaar 2019	Definitief Ontwerp – najaar 2019
1.	kunstgrasvelden	1	1	1
2.	natuurgrasvelden	3	3	3
3.	kleed-clubgebouw in m2 Bruto Vloeroppervlak	900 m ² BVO	941 m ² BVO	900 m ² BVO
4.	totale oppervlakte voetbalaccommodatie	4,71 ha	9,1 ha	6,8 ha

Ad. 3: In de business case is uitgegaan van een bruto vloeroppervlakte van een kleed-clubgebouw van 900 m². Het Voorlopig Ontwerp betrof een kleed-clubgebouw van 941 m² bruto vloeroppervlakte, waarbij wordt aangetekend dat de toename van het oppervlakte te wijten is aan de architectonische uitwerking van het Programma van Eisen. In de uitwerking tot Definitief Ontwerp is gezocht naar een efficiënt ruimtegebruik en is het bruto vloeroppervlakte teruggebracht tot 900 m².

Met het architectonisch ontwerp voor het kleed-clubgebouw wordt niet alleen voldaan aan het Programma van Eisen, maar wordt tevens bijgedragen aan een passieve manier van energie besparen. Met het in werking treden van de Wet voortgang energietransitie op 1 juli 2018 bevat de Gaswet geen grondslag voor de netbeheerder om een gasaansluiting te realiseren voor nieuwbouwwoningen en andere kleinverbruikers. Daarom is een gasloze installatie het uitgangspunt geweest voor zowel het architectonische als het installatietechnische ontwerp. Het spreekt voor zich dat het kleed-clubgebouw behoefte heeft aan veel warm douchewater. Daarin wordt voorzien door middel van een zogenaamde pellet-ketel. Door de kleedruimtes op de begane grond in te pakken in een grondwal, hoeft slechts nog in beperkte mate gestookt te worden om in de warmtevraag te voorzien. Daarnaast wordt de restwarmte uit het douchewater hergebruikt.

Op de verdieping zijn de kantine met keuken, bestuurskamer en het wedstrijdsecretariaat gesitueerd. Rondom is het gebouw van een luifel. Deze is er niet voor de luxe, maar zorgt er voor dat het gebouw niet opwarmt. Bovendien biedt de luifel beschutting voor de toeschouwers. Al deze maatregelen zorgen er voor dat de wettelijke EPG-waarde (Energieprestatie van gebouwen) van 1,0 wordt bereikt zonder toepassing van PV-panelen. Dat is een bewuste keuze, omdat over het algemeen PV-panelen energie leveren op een moment dat een voetbalvereniging deze niet nodig heeft. PV-panelen zijn echter optioneel aan te brengen, maar daarvoor wordt momenteel geen budgettaire ruimte gevraagd.

Tot slot is in het kader van duurzaamheid de ruwbouw voor ca. 80% uitgevoerd in massieve houtbouw (cross laminated timber, oftewel CLT). CLT kan worden hergebruikt en omdat het koolstof in het hout blijft opgeslagen CO₂-neutraal.

Naast het kleeclubgebouw hebben de HEG-verenigingen behoefte aan een opslagruimte van 120 m² bruto vloeroppervlakte. Hierin worden de artikelen voor het zomertoernooi opgeslagen, een belangrijke inkomstenbron voor de verenigingen. Deze opslag wordt op het terrein gerealiseerd en is geen onderdeel van de genoemde 941 m² bruto vloeroppervlakte.

- Ad. 4: De business case gaat uit van een optimale situatie met een zo compact mogelijke opzet. Het Voorlopig Ontwerp voor het totale complex is ontworpen met de grootste zorg voor omwonenden en landschappelijke randvoorwaarden zoals de aanwezige waterloop, het Wessemerven. Dientengevolge is er meer sprake van restgroen en overhoeken. Bovendien gaat de business case uit van slechts 80 parkeerplaatsen op basis van een CROW-norm van 20 parkeerplaatsen per hectare met een oppervlakte van 20m² per parkeerplaats. De praktijk wijst uit dat dit op wedstrijddagen erg krap is. Vandaar dat het Voorlopig Ontwerp uitgaat van 120 parkeerplaatsen van 25 m² per parkeerplaats. Tijdens de ontwikkeling van de Definitief Ontwerp is gezocht naar een efficiënt gebruik van de buitenruimte. Zodoende is het oppervlakte teruggebracht van 9,1 ha in het VO naar 6,7 ha in het DO

Te wijzigen bestemming

Momenteel hebben de gronden aan de Oranjestraat een agrarische bestemming. De aanleg van de nieuwe voetbalaccommodatie betekent dat het bestemmingsplan conform dient te worden gewijzigd. Parallel aan dit raadsvoorstel ligt de wijziging van het bestemmingsplan aan uw raad voor.

Fusietraject

De nieuwe voetbalaccommodatie is bedoeld als unilocatie voor de nieuwe fusievereniging. De besturen van de 3 voetbalverenigingen hebben van hun respectievelijke Algemene Ledenvergaderingen het mandaat gekregen om met de gemeente bindende afspraken te maken over het in gebruik nemen van de nieuwe accommodatie. Dit hebben zij schriftelijk bevestigd. Daarnaast wordt er achter de schermen gewerkt aan 1 set statuten en 1 geconsolideerde begroting en jaarrekening. Met de voetbalverenigingen is afgesproken dat het gebruik van de 3 oude locaties in Grathem, Kelpen-Oler en Ell automatisch stopt zodra de nieuwe accommodatie aan hen wordt opgeleverd en in gebruik wordt genomen. De locatie in Hunsel is inmiddels al ontmanteld.

Investeringsraming

Aan de hand van het Definitieve Ontwerp is een gespecificeerde raming van de stichtingskosten opgesteld. Deze is bij het raadsvoorstel gevoegd, maar niet openbaar. Omdat openbaarheid van dit document de positie van de gemeente zou kunnen schaden zodra de bouwwerkzaamheden worden aanbesteed, heeft het college voor dit document geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2 onder e, f en g Wob. Met de raadsinformatiebrief van 29 mei 2019 bent u tussentijds geïnformeerd over de raming van het Voorlopig Ontwerp. Daarnaast zijn de belangrijkste afwijkingen verklaard ten opzichte van de raming van december 2019. Volledigheidshalve wordt die systematiek onderstaande herhaald aan de hand van de raming van het Definitief Ontwerp.

	Omschrijving	raming – december 2017	Voorlopig Ontwerp – voorjaar 2019	Definitief Ontwerp – najaar 2019
1.	aanleg voetbalaccommodatie	€ 2.203.500	€ 2.885.040	€ 3.439.940
2.	landschappelijke inpassing/compensatie buitengebied	€ 335.000	€ 300.000	€ 300.000
3.	ondergrondse infra buiten sportpark/nuts-aansluitingen	€ 19.000	€ 85.000	€ 85.000
4.	opslag HEG-verenigingen	€ --	€ 49.500	€ 49.500
5.	bijkomende kosten	€ 305.400	€ 539.529	€ 748.947
6.	prijspeilstijgingen	€ --	€ 125.936	€ 161.818
7.	onvoorzien en nadere planuitwerking (uitgezonderd permanente verkeersmaatregelen).	€ 157.300	€ 191.210	€ 231.170
8.	SUBTOTAAL	€ 3.020.200	€ 4.176.215	€ 5.016.375
	Kostenverhogende BTW			€ 393.336
	SUBTOTAAL			€ 5.409.710

9.	ontmanteling bestaande accommodaties	€ 194.500	€ 163.250	€ 163.250
10.	permanente verkeerskundige maatregelen incl. 15% onvoorzien	€ 755.300	€ 755.300	€ 755.300
	SUB TOTAAL exclusief BTW			€ 6.328.260
11.	Aanschaf (niet verplaatsbare) maaibots en mini tractor (inclusief btw, omdat de btw op dit onderdeel kostenverhogend is)			€ 41.564
	TOTAAL	€ 3.970.000	€ 5.102.638	€ 6.369.824

Ad. 1: De kosten van de cultuurtechnische werkzaamheden zijn ca. 7% hoger dan in december 2017 voorzien. Dit komt enerzijds als gevolg van de te treffen maatregelen ten aanzien van de waterhuishouding ter plaatse en anderzijds als gevolg van prijspeilstijgingen.

Voor het Definitieve Ontwerp is een raming van de bouwkosten voor de kleed-clubaccommodatie gemaakt op basis van bouwkundige elementen opgesteld. Ook de technische installaties zijn berekend op basis van de technische componenten van de installaties. Zoals omschreven is bij het opstellen van het ontwerp voor zowel gebouw als installaties rekening gehouden met de energietransitie. De elementenraming laat zien dat de te treffen maatregelen leiden tot bouwkosten, die beduidend hoger zijn, dan dat de Bouwkostenindicator (BKI) zoals door het college vastgesteld op 2 april 2019 zou doen verwachten.

De BKI wordt door de gemeente gehanteerd om de bouwkosten ten behoeve van de legesberekening vast te stellen en worden jaarlijks in overleg met een bouwkostendeskundige bepaald.

Ad. 3. In de globale raming van december 2017 is geen rekening gehouden met een nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet en het verzwaren van het vermogen.

Ad. 4. Naast het kleed-clubgebouw hebben de HEG-verenigingen behoefte aan een opslagruimte van 120 m² bruto vloeroppervlakte. Hierin worden de artikelen voor het zomertoernooi opgeslagen, een belangrijke inkomstenbron voor de verenigingen. Deze opslag wordt op het terrein gerealiseerd en is geen onderdeel van de genoemde 900 m² bruto vloeroppervlakte. Met de HEG-verenigingen zijn nadere afspraken gemaakt over de financiering hiervan.

Ad. 5. In de globale raming van december 2017 is slechts summier rekening gehouden met de kosten van directievoering en toezicht. Deze posten zijn opgehoogd op basis van de doorlooptijd van het project. Daarnaast is er in de raming van de december 2017 geen rekening gehouden met het feit dat de interne uren van de medewerkers van het Projectbureau ten laste van het desbetreffende project komen en zijn de legeskosten niet opgevoerd. Dit is in de raming aangepast aan de hand van de stand van zaken van november 2019.

Ad. 6. In de raming van mei 2019 is rekening gehouden met het feit dat de werkzaamheden in feite pas in 2020 plaatsvinden en dus nog onderhavig zijn aan prijspeilstijgingen. Daarbij is rekening gehouden met een stijging van 3,50%.

Ad. 7. Zowel in de globale raming van december 2017 als de VO-raming van mei 2019 en de DO-raming van najaar 2019 gaan uit van onvoorzien kosten van 5%. Omdat het investeringsbedrag in het Definitief Ontwerp toeneemt, stijgt de post onvoorzien navenant.

Ad. 8. De totale investering op basis van het Definitieve Ontwerp bedraagt € 5.016.375 exclusief BTW en exclusief de (niet verplaatsbare) maaibots en mini tractor, oftewel een bedrag van € 6.069.814 inclusief BTW. Per 1 januari 2019 is de regeling 'specifieke uitkering stimulering sport' (SPUK) in het leven geroepen. Gemeente Leudal

heeft in dat kader een aanvraag ingediend en een bedrag van € 660.103 aan specifieke uitkering toegewezen gekregen. Derhalve wordt u met dit voorstel gevraagd een bedrag van (€ 6.069.814 - € 660.103 =) afgerond € 5.410.000 te stellen voor de realisatie van de nieuwe voetbalaccommodatie in Kelpen-Oler (exclusief de (niet verplaatsbare) maairobots en mini tractor beschikbaar).

- Ad.9. De sloopkosten van de oude locaties worden geschat op € 163.250 (exclusief eventueel af te boeken boekwaarden van de objecten).

Voor de achterblijvende boekwaarden ad € 70.500 per ultimo 2020 wordt voorgesteld dat deze overgaan naar de gronden op de balans. Dit geldt ook voor de sloopkosten die geraamd zijn op € 163.250. In totaliteit dient de grond op de balans minimaal gewaardeerd voor € 233.750. Dit levert dus een belasting op voor de ontwikkeling van dit gebied. Afhankelijk van wat met de achterblijvende gronden gebeurt bestaat het risico dat uiteindelijk een verlies moet worden genomen op deze boekwaarde. In de programmabegroting is hier nog geen rekening mee gehouden.

Geadviseerd wordt: de sloopkosten en de eenmalige afschrijving van de oude locaties te betrekking bij de waardering van deze gronden op de balans wanneer deze worden onttrokken uit huidige gebruik.

- Ad. 10. Voor de aanvullende verkeersmaatregelen heeft er een verkeersstudie plaats gevonden. Uit deze studie blijkt dat het investeringsbedrag geraamd wordt op € 755.300. Voor deze investering leidt vooralsnog niet tot een aanvullende investeringskrediet aanvraag. In de programmabegroting is rekening gehouden met de dekking van de jaarlijkse kapitaallasten voor het realiseren van de aanvullende verkeersmaatregelen.

- Ad. 11. Om de kosten van het onderhoud van de velden neerwaarts bij te stellen wordt geadviseerd (niet verplaatsbare) maairobots te installeren en een minitractor aan te schaffen voor het slepen van het kunstgrasveld, hetgeen leidt tot een investering € 41.564. De jaarlijkse kapitaallasten (op basis van de lineaire methode) leiden tot een marginale stijging van de jaarlijkse lasten van € 3.187 (o.b.v. 15 jaar en een rente omslag van 1%). Dit is meegenomen in de berekening opgenomen in de paragraaf 7 Financiële samenvatting.

In het verleden was € 35.000 beschikbaar. Dit bedrag is in totaliteit opgegaan in het raamkrediet voor buitensport. Op dit moment kunnen de (niet verplaatsbare) maairobots en minitractor nog uit dit raamkrediet worden gedekt. Om achteraf inzichtelijk te hebben wat het hele project heeft gekost en het hiermee gemoeide bedrag, wordt geadviseerd om de aanschaf van de maairobots en de minitractor in het totaal van het krediet op te nemen en niet ten laste van het raamkrediet te brengen.

Indien u het bovenstaande advies overneemt wordt u met dit voorstel gevraagd een bedrag beschikbaar te stellen van € 5.451.274 voor de sportaccommodatie inclusief de maairobots en mini tractor.

Raming beschikbaar in de begroting

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe voetbalaccommodatie Kelpen-Oler wordt een uitvoeringskrediet gevraagd van € 5.451.274 (exclusief verkeersmaatregelen, sloopkosten en boekwaarden oude locaties). In de lijst van majeure projecten is een bedrag van € 3 miljoen opgenomen, waarbij de afschrijving vanaf 2021 plaats vindt. Daarnaast is in de lijst van majeure projecten een bedrag opgenomen van € 756.000 voor de verkeersmaatregelen, waarbij de afschrijving ook vanaf 2021 plaats vindt. Tot slot bedraagt het voorbereidingskrediet € 250.000. Inmiddels is op dit krediet € 281.669 (stand 11 november 2019) uitgegeven.

De investering van € 5.451.274 leidt tot structurele kapitaallasten van € 293.245. In de lijst van de majeure projecten is dekking aanwezig voor kapitaallasten van € 116.000. Het voorliggende voorstel leidt tot extra kapitaallasten van € 177.245 waar in de begroting niet is voorzien.

Op basis van een toekomstbestendige exploitatie dienen wij, zijnde de exploitant van het sportpark, naast de jaarlijkse extra kapitaallasten, ook rekening te houden met de jaarlijkse budgetten die nodig zijn voor onderhoud etcetra. Met betrekking tot de kosten voor het klein onderhoud, de gebruikskosten en de huur is de gemeente in gesprek met de vereniging(en). Op dit moment zijn nog geen afspraken gemaakt die contractueel zijn vastgelegd met betrekking tot bijvoorbeeld welk onderhoud door de gemeente wordt uitgevoerd en welk gedeelte door de vereniging(en). Dat geldt tevens voor de huur en de gebruikskosten. Voor de jaarlijkse kosten (inclusief de te betalen huur) is dus nog geen commitment vanuit de vereniging(en).

Planning

Bijgaande is globaal de planning weergegeven tot en met oplevering van de nieuwe voetbalaccommodatie:

omschrijving		tijdvak
1. raadsbehandeling investeringskrediet en bestemmingsplan	:	december 2019
2. bestemmingsplan onherroepelijk	:	januari 2020
3. afgifte vergunningen	:	februari 2020
4. start bouwrijp maken	:	februari 2020
5. start bouwkundige werkzaamheden	:	maart 2020
6. start cultuurtechnische werkzaamheden (aanleg velden)	:	maart 2020
7. start infrastructurele werken	:	maart 2020
8. oplevering accommodatie	:	augustus 2020
9. opening en start voetbalseizoen	:	september 2020

5. Risico's

Juridisch risico

Vanuit Juridisch Advies is een concept Realisatieovereenkomst (ROK) opgesteld, waarin de bedrijfsjurist de positie van de gemeente veilig stelt in het nog te doorlopen fusietraject door de verenigingen. Immers, de gemeente gaat een forse investering doen, terwijl er geen concrete afspraken op papier vastliggen waarmee de voetbalverenigingen zich tevens binden aan dit project.

Zo zijn er nog veel onduidelijkheden, zoals:

- Zijn er harde, onvoorwaardelijke afspraken over het vertrekken uit de bestaande accommodatie en betrekken van de nieuwe accommodatie bij oplevering van deze nieuwe accommodatie (bijvoorbeeld in relatie tot beëindiging opstalrechten)?
- Is er een dekkend exploitatiemodel aan de zijde van de gemeente? Hebben de voetbalverenigingen zowel een individuele als gezamenlijke sluitende exploitatie, rekening houdend met de (meer)kosten van de nieuwe accommodatie? Dit in relatie tot het tot stand komen van de huurovereenkomst van de nieuwe accommodatie.
- Zijn voetbalverenigingen daadwerkelijk bereid om te fuseren nu dit nog steeds moet plaatsvinden? En hoe gaan ze een eventuele andere vorm van samenwerking laten plaatsvinden als de fusie toch niet tot stand komt nu er geen harde eis hiervoor is uitgesproken?

In een overleg met wethouder Backus op 30 oktober 2019 hebben de voorzitters aangegeven op dit moment niet te kunnen voldoen aan hetgeen in de concept ROK wordt gesteld. Daarom is consensus gezocht in een schriftelijke verklaring van alle drie de besturen, waarin zij verklaren het mandaat van hun (respectievelijke) Algemene Ledenvergaderingen te hebben gekregen om met de gemeente bindende afspraken te maken over het in gebruik nemen van de nieuwe accommodatie. Echter hiervan is om onbekende redenen nog geen gebruik gemaakt, waardoor we op dit moment nog geen afspraken definitief en afdwingbaar vast hebben liggen met de voetbalverenigingen. Gezien de financiële gevolgen/kosten die

de gemeente voor dit project maakt, betreft dit een groot risico. Tevens wordt opgemerkt dat deze machtiging altijd weer ingetrokken kan worden tijdens een volgende ALV van de voetbalvereniging.

Geadviseerd wordt: dat er op zijn minst op schrift vast moet komen te liggen dat de voetbalverenigingen zich verplichten dat zij, onverwijld na het opleveren van de nieuwe accommodatie, hun bestaande accommodatie verlaten en de nieuwe accommodatie betrekken. Om risico's en eventueel gevolgschade te beperken wordt *uitdrukkelijk geadviseerd* om toch een overeenkomst aan te gaan om ervoor te zorgen dat we in de contractuele sferen (verbintenissenrecht) blijven en niet in de vrijblijvendheid.

Het mag immers duidelijk zijn dat deze schriftelijke verklaringen minder zekerheid bieden dan een door alle drie de partijen getekende ROK.

Financieel risico

In de jaarlijkse exploitatiebegroting is rekening gehouden met bepaalde uitgaven en inkomsten. Op dit moment is geen contract getekend met betrekking tot de bijdragen van de vereniging(en) in het gehele project en in de jaarlijkse bijdrage (bijvoorbeeld klein onderhoud) en de huur. Het risico is dat de inschattingen niet worden gerealiseerd.

Afhankelijk van wat met de achterblijvende gronden (van de bestaande sportaccommodaties) gebeurt loopt onze gemeente het risico dat er uiteindelijk een verlies moet worden genomen op de boekwaarde. In de programmabegroting is hier nog geen rekening mee gehouden.

Overige risico's

Het bestemmingsplan wordt in december ter vaststelling aangeboden aan de raad, indien hierop beroepsschriften komen, kan dit leiden tot het (gedeeltelijk) vernietigen van het vastgestelde bestemmingsplan. De voorgestelde planning zou hiermee in het gedrang komen.

6. Motivering geheim / kabinet

Bij dit voorstel zijn bijgevoegd een gespecificeerde stichtingskostenraming en de toekomst bestendige exploitatiebegroting. Het proces bevindt zich nog in een stadium, waarbij voor het kleed-clubgebouw nog prijsvorming moet plaatsvinden. Het is van belang dat de procespositie van de gemeente in deze kwestie niet in gevaar komt en dat marktpartijen voorafgaande aan prijsvorming kennis kunnen nemen van deze gespecificeerde stichtingskostenraming. Gelet op het voorgaande dienen de gespecificeerde stichtingskostenraming en de toekomst bestendige exploitatiebegroting als geheim te worden aangemerkt op grond van artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2 onder e, f en g Wob.

7. Financiële samenvatting

Op basis van het bovenstaande zijn de financiële gevolgen van de investering van € 5.451.274 verder uitgewerkt in een toekomst bestendige exploitatiebegroting. Om tot een toekomstbestendige exploitatie te komen zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd en deze zijn ook besproken met de voorzitters en de penningmeesters.

Om een toekomst bestendige exploitatiebegrotingsopzet (zie bijlage 2: gedetailleerde opbouw) mogelijk te maken zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van de exploitatie:

- De stichtingskosten vormen de basis voor de berekening van de kapitaallasten en de onderhoudskosten (groot en klein). In de stichtingskosten zijn bij de tijd passende duurzaamheden maatregelen getroffen, waardoor onder andere de jaarlijkse lasten voor de nutsvoorzieningen lager uitvallen.

- De jaarlijkse last voor het (groot en klein) onderhoud wordt gebaseerd op landelijke ervaringscijfers. De berekening van de jaarlijkse last is berekend op basis van 2,2% van de totale (stichtings)kosten. Indien de middelen in enig jaar niet besteed worden, wordt voorgesteld de middelen te storten in een te vormen voorziening voor het onderhoud van het sportpark.
- De jaarlijkse kapitaallast wordt berekend aan de hand van de lineaire methode, dit conform de financiële verordening ex artikel 212.
- De exploitatie dient (maximaal) kosten dekkend te zijn.
- Voor de financieringsrente wordt gerekend met renteomslag en het object wordt afgeschreven tot € 0.
- Bij de berekening van de jaarlijkse lasten voor de vereniging is rekening gehouden met de gemiddelde huidige lasten van de fuserende verenigingen voor huisvesting, onderhoud en nutsvoorziening. Uit de jaarrekeningen van de afgelopen 3-4 jaar blijkt dat de fuserende verenigingen een (gemiddelde) jaarlijkse last hebben van € 66.456.
Met de verenigingen is afgesproken dat wij de exploitatie berekening voorsnog rekening houden met de (gemiddelde) jaarlijkse last voor hen van € 66.456. Hetgeen betekent dat de verenigingen de gebruikerskosten (zijnde energiekosten, schoonmaakkosten en dat zij als goed huisvader verantwoordelijk zijn voor het klein onderhoud) en de jaarlijkse huur voor de velden voor hun rekening nemen.
- Er is sprake van onbelaste verhuur en de huurprijs dient (maximaal) kostendeckend te zijn.

Omschrijving	Totale exploitatie	Aandeel gemeente	Aandeel vereniging
LASTEN			
Kapitaallasten	293.245	293.245	
Gebruikslasten	25.150		25.150
Onderhouds- en vaste lasten	189.680	150.920	PM
Huurlasten voor de vereniging			21.700
Subsidielast voor de gemeente (op basis van de huidige regeling)	8.000	8.000	
TOTALE LASTEN	516.075	452.165	46.850
BATEN			
Subsidie voor de vereniging			8.000
Huuropbrengsten	21.700	21.700	
TOTALE BATEN	21.700	21.700	8.000
SALDO	-494.375	-430.465	-38.850

Dekkingsvoorstel op basis van hetgeen nu begroot is voor de accommodaties en investering bij de gemeente en de vereniging:

Omschrijving	Totale exploitatie	Aandeel gemeente	Aandeel vereniging
Dekking MJOP	30.000	30.000	
Dekking onderhouds- en	61.345	61.345	

vaste lasten & bestaande subsidies aan de verenigingen			
Dekking kapitaallasten	116.000	116.000	
Dekking vereniging op basis van hun jaarrekeningen			66.500
TOTALE DEKKING	207.345	207.345	66.500
NOG TE DEKKEN	-287.030	-223.120	
BESCHIKBARE KLEIN ONDERHOUD			27.650

Om tot een volledig sluitende exploitatie begroting te komen dient te gemeente nog € 223.120 te dekken, rekening houdend met het feit dat de vereniging als goed huisvader het klein onderhoud voor haar rekening neemt. Om het klein onderhoud te kunnen bekostigen wordt ervan uitgegaan dat de vereniging de budgettaire ruimte van € 27.650 inzet en ook gebruik maakt van de inzet van haar vrijwilligers.

Voor het nog te dekken deel van de exploitatiebegroting door gemeente, zijnde de **€ 223.120 (tekort)**, wordt voorgesteld de volgende middelen in te zetten:

Ôs dorp gelden	75.000
Aanvullend uit het MJOP	25.000
Begrotingsruimte	123.120
AANVULLENDE DEKKING voor het tekort	223.120

In het voorliggende voorstel worden een aantal aanvullende dekkingsmogelijkheden aangegeven. Eén van de voorstellen betreft € 75.000 uit de Ôs Dörp gelden. Het structurele budget voor Ôs Dörp voor 2021 bedraagt op dit moment € 98.372. Op dit moment wordt ook het accommodatiebeleid opgesteld (raad februari 2020). Dit voorstel loopt vooruit op het totale accommodatiebeleid. Keuzes die nu worden gemaakt hebben dus ook effect op de keuzes in het accommodatiebeleid. Op dit moment wordt o.a. onderzocht of een regeling opgesteld kan worden voor investeringssubsidies. Als dekking wordt hier ook gedacht aan de Ôs Dörp middelen. Als nu wordt gekozen om het structurele tekort van het voorliggende voorstel deels te dekken uit de Ôs Dörp middelen, dan is dit voor andere voorstellen niet meer beschikbaar.

Een tweede dekkingsmogelijkheid in het voorstel betreft de begrotingsruimte. Momenteel bedraagt de begrotingsruimte (begroting 2020 en 2^e rrap 2019) voor 2021 € 334.426 en voor 2022 € 243.789. In het voorstel is aangegeven om € 123.120 te dekken uit de begrotingsruimte. Dit betekent dat de begrotingsruimte afneemt (tot respectievelijk € 211.306 voor 2021 en € 120.669 voor 2022) om in de komende jaren tegenvallers binnen andere projecten of de exploitatie op te vangen. De begrotingsruimte in 2021 en 2022 is positief door de inzet van de algemene reserve en de taakstelling op jeugdzorg.

Om de hogere kapitaallasten op te vangen zijn een aantal opties mogelijk zoals:

1. De eerste optie gaat uit van een beschikbaar budget van € 3 miljoen voor het sport gedeelte (dus exclusief verkeersmaatregelen, oude boekwaarden en sloopkosten).

Voordeel: De dekking voor deze € 3 miljoen is aanwezig.

Nadeel: Het nu uitgewerkte plan kan niet binnen dit bedrag worden gerealiseerd. Vanuit de projectleider is aangegeven dat € 3 miljoen geen realistisch bedrag is.

2. Definitief schrappen van een of meerdere projecten uit de lijst van majeure projecten

Voordeel: er hoeft geen extra budget binnen de begroting gevonden te worden. De lijst van majeure projecten kent projecten die voor dekking kunnen zorgen.

Nadeel: niet alle gewenste projecten kunnen doorgang vinden. Tevens is dit een oplossing voor dit project.

3. Dekken van de kapitaallasten uit de begrotingsruimte

Voordeel: de kosten worden gedekt uit reguliere ruimte.

Nadeel: gezien de huidige stand van de begroting en de begrotingsruimte en daarmee samenhangend de bezuinigingsopgave is het de vraag of de begroting dit kan dragen.

4. Dekking uit de Essent reserve

Voordeel: het geld is hier voorhanden en alternatieve dekking is niet meer benodigd.

Nadeel: incidenteel geld dat ingezet wordt voor structurele taken. Bij vervangingsinvestering in de toekomst is geen budgettaire ruimte aanwezig. Bij het beheerplan groen en wegen is een keuze gemaakt om geen onttrekkingen meer te doen uit de essentreserve. Deze reserve is niet oneindig en om ook in de toekomst vervangingen te kunnen realiseren is het belangrijk de lasten in de begroting op te nemen.

Resumerend

Samenvattend wordt vanuit het oogpunt van een duurzame financiële huishouding geadviseerd om te kiezen voor optie 1 (kapitaallasten binnen het bestaande budget) of optie 2 (schrappen van andere projecten op de lijst van majeure projecten).

8. Overige integrale afstemming

Inkoop en aanbesteding

Het aanbestedingsreglement van de gemeente Leudal is van toepassing.

9. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

Openbaar:

☒ Actief:

- ☐ Informeren raad
- ☐ Ter inzage leggen voor
- ☐ Publiceren op Overheid.nl
- ☐ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
- ☐ Plaatsen op website
- ☐ Plaatsen op social media
- ☐ Versturen persbericht naar (lokale) media
- ☐ Plaatsen op intranet
- ☐ Overige communicatie

Communicatiestrategie:

10.Bijlagen

1. raadsvoorstel nieuwe voetbalaccommodatie Kelpen-Oler d.d. 12 november 2019;
2. concept raadsbesluit d.d. 10 december 2019;
3. concept Realisatieovereenkomst (niet getekend);
4. gespecificeerde stichtingskostenraming d.d. 1 november 2019 (geheimhouding opgelegd en daarmee niet openbaar).
5. gedetailleerde toekomst bestendige exploitatiebegroting

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 1293**

Onderwerp: Nieuwe voetbalaccommodatie Kelpen-Oler

Steller: Verstraeten, Romana

B&W-vergadering: 19 november 2019

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

1. in te stemmen met bijgevoegde raadsvoorstel ten behoeve van een investeringskrediet van € 5.451.274 ten behoeve van de realisatie van de nieuwe voetbalaccommodatie in Kelpen-Oler en dit voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad in de vergadering van 10 december 2019;
2. geheimhouding op te leggen voor wat betreft de bijgevoegde gespecificeerde stichtingskostenraming en jaarlijkse exploitatieraming op grond van artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2 onder e, f en g Wob.

Collegebesluit:

Conform advies met aanvulling.

Het college besluit aanvullend tot een inspanningsverplichting om de jaarlast van de nieuwe voetbalaccommodatie Kelpen-Oler met 10% te verlagen en het raadsvoorstel dienovereenkomstig aan te passen.