

Discussienotitie

Aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Datum	20 november 2018
CC	
Betreft	Ontwikkeling accommodatie R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.
Zaaknummer	Z17-186750
Documentnummer	INT/18 - 274935

Aanleiding

Op 12 november jl. heeft Zwaluw V.F.C. haar accommodatieplan aan u gepresenteerd. Dit plan past niet binnen de besluitvorming van uw raad van maart 2016. Wij verzoeken uw raad om richting te geven over hoe om te gaan met het accommodatieplan.

Achtergrond

Maart 2016

Vaststelling Integraal plan Sportpark Bergenshuizen. Hierin zijn ten behoeve van Zwaluw V.F.C. de aanleg van een kunstgrasveld en het plaatsen van vier mobiele kleedunits opgenomen.

December 2016

Aangaan intentieovereenkomst tussen Zwaluw V.F.C. en gemeente Vught. Partijen zetten zich in voor een toekomstbestendige accommodatie. De gemeentelijke inzet betreft de gemeentelijke kleedaccommodatie. Zwaluw V.F.C. stelt zelfstandig het accommodatieplan op.

September 2017

Zwaluw V.F.C. presenteert uw raad haar accommodatieplan.

December 2017

Uw raad verzoekt Zwaluw V.F.C. haar accommodatieplan nader uit te werken. Aan deze uitwerking stelt het college voorwaarden.

Parallel aan bovenstaande is in het coalitieakkoord Vernieuwd en Vertrouwd ruimte geboden voor voorstellen over sportpark Bergenshuizen met een deadline van 1 januari 2019. In juni 2018 werd duidelijk dat het accommodatieplan van Zwaluw V.F.C. los staat van een eventueel voorstel over de volledige herontwikkeling van sportpark Bergenshuizen. Daarom ligt nu het accommodatieplan van Zwaluw V.F.C. voor dat 12 november jl. aan u is gepresenteerd, waarbij het mogelijk is dat er op een later moment nog een integraal voorstel over de herontwikkeling van het sportpark volgt.

Overwegingen accommodatieplan

In 2016 hebt u besloten tot de aanleg van een kunstgrasveld en het plaatsen van vier mobiele kleedunits bij Zwaluw V.F.C. Het gepresenteerde accommodatieplan van Zwaluw V.F.C. past niet in deze besluitvorming en de beschikbare financiële ruimte in de begroting. Het college neemt graag kennis van de opvattingen van de gemeenteraad over het accommodatieplan en het verzoek van Zwaluw V.F.C. betreffende de gemeentelijke bijdrage en de overdracht van gronden aan de op te richten stichting.

Voor uw discussie bieden wij u op uw verzoek een aantal handvatten. Deze zijn hierna beschreven.

Inbreng gemeente

Voor de gevraagde gemeentelijke bijdrage van € 1,5 miljoen is geen dekking in de begroting. Voor een groot deel van dit bedrag moeten we een lening afsluiten. Dit brengt rentelasten en aflossing met zich mee. Ter indicatie: op basis van een dertigjarige lening tegen 1,6%, bedragen de rentelasten bij € 1,5 miljoen grofweg € 24.000 per jaar.

De lening moet ook afgelost worden. Uitgaande van een lening van € 1,5 miljoen en een duur van dertig jaar, dient jaarlijks € 50.000 te worden afgelost.

Inbreng vereniging

Zwaluw V.F.C. draagt € 1 miljoen bij. Dit bedrag is te splitsen in een bijdrage uit eigen vermogen van € 300.000 en een lening van € 700.000.

- *Eigen vermogen*

Op dit moment beschikt de vereniging over een eigen vermogen van € 200.000. Het resterende bedrag verwacht de vereniging via sponsoracties bijeen te brengen.

- *Lening*

De vereniging dient een lening af te sluiten van € 700.000. Rabobank heeft aangegeven hieraan naar verwachting mee te willen werken onder twee voorwaarden:

1. De gemeente draagt € 1,5 miljoen bij aan het accommodatieplan.
2. Rabobank vestigt het recht van hypotheek op het onderhavige vastgoed; gebouw en ondergrond. Om dit te bewerkstellingen moet de gemeente de grond om niet in eigendom overdragen.

Afschrijving/ reservering

De stichting draagt de komende dertig jaar de onderhoudskosten van het totale gebouw. In het accommodatieplan wordt in dertig jaar enkel afgeschreven over de investering van de vereniging van € 1 miljoen. Er wordt niet gereserveerd voor vervanging van het deel waaraan de gemeente bijdraagt. Uit mondelinge toelichting van Zwaluw V.F.C. blijkt dat ervan wordt uitgegaan dat de gemeente weer naar rato financieel zal bijdragen op het moment dat het nieuwe gebouw vervangen moet worden. Naar rato betreft de zestig procent die is genoemd in het plan.

Onderhoudsplanung gemeente

Doorrekening van de in 2017 opgestelde meerjarenonderhoudsplanung over een periode van veertig jaar, aangevuld met het investeringskrediet voor de mobiele kleedunits, zou in totaal uitkomen op een bedrag van ongeveer € 500.000 dat de gemeente zou uitgeven aan de kleedaccommodatie van Zwaluw V.F.C.

Zwaluw V.F.C. komt tot een gemeentelijke investering van € 1,5 miljoen voor de gemeentelijke kleedaccommodatie. Dit wordt deels verklaard door het structureel meenemen van een aantal

incidentele posten. Daarnaast rekent zij met een gemeentelijke bijdrage over een periode van veertig jaren, terwijl zij tegelijkertijd uitgaat van een levensduur van de accommodatie van dertig jaren.

Onderhoudslasten

De stichting gaat uit van onderhoudslasten voor groot en klein onderhoud van het totale gebouw van € 10.000 per jaar gedurende dertig jaar. De jaarlijkse onderhoudslast waarmee de stichting rekent is ongeveer gelijk aan de gemiddelde onderhoudslast die de gemeente op dit moment heeft voor de huidige gemeentelijke kleeaccommodatie.

Grondpositie

Onderdeel van de financiering is het overdragen van het gebouw en de grond aan de op te richten beheersstichting. De vereniging gaat er in haar accommodatieplan vanuit dat dit om niet zal gebeuren. Dit heeft effect op de gemeentelijke grondpositie. De betreffende grond heeft een waarde van ca. € 100 - € 120 per m². In vergelijkbare situaties is de gemeente eigenaar van de grond gebleven.

Actuele prijspeil

De financiële onderbouwing van het accommodatieplan is gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2018. Het plan houdt geen rekening met prijsstijgingen ontstaan door marktwerving.

Bestemmingsplan

De door Zwaluw V.F.C. gewenste accommodatie past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Zowel goothoogte, nokhoogte als het te bebouwen oppervlak wijken af van de planologische kaders. Bij de herziening van het bestemmingsplan zijn we onder andere afhankelijk van de provincie en het waterschap.

(Financiële) ruimte voor maatschappelijke projecten

- Gelijke behandeling van partijen was een uitgangspunt van uw besluit van 2016. Toekennen van € 1,5 miljoen voor de bouw van de accommodatie en schenking van grond met een waarde van ca. € 100 - € 120 per m² ligt niet in deze lijn.
- S.V. Real Lunet had ook wensen ten aanzien van de accommodatie die in vergelijkbare toestand verkeerde als die van Zwaluw V.F.C. Wij hebben de vereniging twee opties gegeven. De eerste was privatiseren, waarna het ontvangen van begrote middelen om deze in te zetten voor de accommodatie mogelijk zou zijn. Deze benadering is bijvoorbeeld ook bij de atletiekaccommodatie gekozen. De tweede was dat de gemeente de gemeentelijke kleeaccommodatie in overleg met de vereniging, maar wel volgens onderhoudsplan opknapt. Vanwege het uitblijven van privatisering, is de accommodatie van Real Lunet afgelopen zomerperiode conform onderhoudsplan opgeknapt voor een bedrag van ca. € 80.000. Op een totaal verschillende manier omgaan met partijen roept onvermijdelijk vragen op bij betrokkenen en bij andere verenigingen.

Alternatieven

Het accommodatieplan is een uitwerking van de toekomstvisie van Zwaluw V.F.C. De vereniging geeft aan geen alternatieven te zien om aan haar wensen tegemoet te komen.

Verzoek

Wij verzoeken u uw opvattingen kenbaar te maken betreffende het accommodatieplan en het verzoek van Zwaluw V.F.C. betreffende de gemeentelijke bijdrage en de overdracht van gronden aan de op te richten stichting.

Deze opvattingen neemt het college mee in haar reactie richting de vereniging en in een eventueel raadsvoorstel dat in februari 2019 aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Bijlagen

1. Presentatie accommodatieplan Zwaluw V.F.C.
2. Accommodatieplan Zwaluw V.F.C. inclusief bijlagen (a t/m g)
3. Brief betreffende nadere voorwaarden uitwerking accommodatieplan
4. Intentieovereenkomst