

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Nieuwbouw accommodatie R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.
Afdeling:	ONTW
Datum behandeling in B&W:	5 november 2019
Datum raadsvergadering:	12 december 2019
Nummer:	
Documentnummer:	BW/19 - 325265
Zaaknummer:	Z17 - 186750
Afdelingshoofd:	E.G.M. van Ekeren

Voorstel

1. Een krediet van € 1.700.000 inclusief btw beschikbaar te stellen voor de bouw van direct sportgerelateerde voorzieningen bij de accommodatie voor R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.
2. Uit hoofde van de publieke taak een subsidie te verlenen van maximaal € 1.000.000 in de vorm van een garantstelling voor de lening die R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. afsluit bij BNG Bank ter financiering van de niet direct sportgerelateerde voorzieningen bij haar accommodatie en deze vast te stellen als een economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang zoals bedoeld in artikel 25h, lid 5, van de Mededingingswet.
3. Mandaat te verlenen aan het college voor het verbinden van voorwaarden aan de subsidieverlening.

Eerdere besluitvorming

Op 29 november 2018 heeft uw commissie Ruimte opiniërend gesproken over het accommodatieplan van R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. om het college richting te geven over hoe om te gaan met dit plan in relatie tot eerdere besluitvorming.

Op 27 juni 2019 heeft het college een samenwerkingsovereenkomst gesloten met R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. over de nieuwbouw van de accommodatie.

Op 5 november 2019 heeft het college besloten via een addendum op de samenwerkingsovereenkomst met R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. nadere afspraken vast te zullen leggen over het bouwheerschap.

Inleiding

In november 2018 heeft R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. (hierna: Zwaluw V.F.C.) haar accommodatieplan ingediend. Dit plan omvatte het ideaalplaatje van Zwaluw V.F.C. en had als inhoud een nieuwe, duurzame accommodatie met diverse functionaliteiten onder één dak. Zwaluw V.F.C. vroeg de gemeente hiervoor een bijdrage van € 1.500.000. Zwaluw V.F.C. zou zelf € 1.000.000 bijdragen. Zwaluw V.F.C. heeft haar accommodatieplan aan u gepresenteerd tijdens een informatieavond in haar clubhuis. In de commissie Ruimte van 29 november 2018 is dit plan vervolgens opiniërend besproken. Op basis van de resultaten van deze bespreking heeft het college onderzocht wat de kosten van nieuwbouw van direct sportgerelateerde voorzieningen zijn. Dit zijn de voorzieningen waarop Zwaluw V.F.C. volgens KNVB normen aanspraak zou kunnen maken. Het accommodatieplan dat Zwaluw V.F.C. heeft opgesteld, gaat uit van meer voorzieningen dan door de

KNVB als richtlijn wordt gegeven. De nieuwbouwkosten van de voorzieningen volgens KNVB normen worden geraamd op bijna € 1.500.000 inclusief btw. Gelet op marktontwikkelingen wordt een bedrag van € 1.700.000 inclusief btw hiervoor als realistisch beschouwd.

Daarnaast heeft het college een extern bureau gevraagd het door Zwaluw V.F.C. gepresenteerde accommodatieplan volledig door te rekenen. Uit deze berekening blijkt dat de begroting behorende bij dit plan te optimistisch is. Om het accommodatieplan uit te kunnen voeren, zou de gemeente fors meer moeten investeren dan door Zwaluw V.F.C. werd ingeschat. In plaats van € 1.500.000 inclusief btw, zou de gemeentelijke bijdrage ongeveer € 2.100.000 inclusief btw moeten zijn, exclusief correctie vanwege marktontwikkelingen. Het totaalplan, dat door Zwaluw V.F.C. werd geraamd op € 2.500.000 inclusief btw, zou ongeveer € 3.200.000 inclusief btw gaan kosten, exclusief correctie vanwege marktontwikkelingen.

Deze resultaten zijn bestuurlijk besproken met Zwaluw V.F.C. Eensgezind is geconstateerd dat het accommodatieplan van Zwaluw V.F.C. financieel niet haalbaar is. Temeer omdat naast de noodzakelijke hogere investering, Zwaluw V.F.C. in haar plan is uitgegaan van onjuiste aannames ten aanzien van overdracht van grond, accommodatie, onderhoudsbijdrage en verlaging van huur. Vervolgens is in gezamenlijkheid gezocht naar een invulling van nieuwbouw die door beide partijen wel haalbaar wordt geacht. De kaders hiervan zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst die in juni jl. is gesloten. In bijlage 1 is een schematische uiteenzetting opgenomen van de verschillen tussen de accommodatieplannen.

Enkele maanden na het sluiten van de overeenkomst heeft Zwaluw V.F.C. verzocht het bouwheerschap bij de vereniging te leggen om zo een wijze van aanbesteding en projectinrichting te hanteren die de inzet van sponsors en vrijwilligers gedurende het bouwproces mogelijk maakt. Dit is niet mogelijk wanneer de gemeente bouwheer is. De werkwijze is vergelijkbaar met een regulier bouwteam. Een groot verschil is dat de aannemers worden geselecteerd op bereidheid samen te werken met sponsors en vrijwilligers van de vereniging die tegen lagere prijzen dan de aannemer hun diensten willen leveren. Deze sponsors worden vervolgens via onderaanneming door de aannemer ingezet. De inzet van sponsors en vrijwilligers vindt dan ook enkel plaats op basis van facturen. Omdat Zwaluw V.F.C. bouwheer is en de sponsors en vrijwilligers de vereniging een warm hart toedragen, zullen zij zeer waarschijnlijk bereid zijn zich in te zetten tijdens het bouwproces. De verwachting is dat hiermee een forse besparing op de bouwkosten wordt gerealiseerd.

Een ander verschil is dat met deze werkwijze het gebouw tot in zeer hoge mate van detail wordt uitgewerkt. Het doel hiervan is onder andere meer- en minderwerk (zo goed als) uit te sluiten, zodat partijen bij gunning nagenoeg exact weten wat hun financiële bijdrage zal zijn. Deze fase vraagt veel inzet en meer tijd van partijen dan bij een traditioneel bouwteam. Hierna verloopt de bouwfase echter zeer efficiënt, omdat vrijwel precies duidelijk is hoe de accommodatie dient te worden opgericht. Het streven de accommodatie op te leveren bij aanvang van seizoen 2021-2022 blijft dan ook in stand. De aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt verwacht in september 2020.

Nadere afspraken over het bouwheerschap zijn vastgelegd in een addendum op de samenwerkingsovereenkomst.

Uw raad wordt nu gevraagd de kaders van deze overeenkomst en bijbehorend addendum te autoriseren door het krediet van € 1.700.000 inclusief btw te voteren en een subsidie te verlenen van maximaal € 1.000.000 in de vorm van een garantstelling voor de lening die Zwaluw V.F.C. afsluit bij BNG Bank.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuwbouw accommodatie voor Zwaluw V.F.C. op sportpark Bergenshuizen. Deze accommodatie per seizoen 2021-2022 in gebruik te nemen.

Argumenten

- 1.1 *Dit bedrag is noodzakelijk voor de bouw van de direct sportgerelateerde voorzieningen*
De direct sportgerelateerde voorzieningen zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst, zijn in lijn met de KNVB normen. Een recente raming op basis van actuele aanbestedingsgegevens binnen een vergelijkbaar project laat zien dat dit bedrag op dit moment toereikend is voor de realisatie van deze voorzieningen.
- 2.1 *Zwaluw V.F.C. kan enkel een lening afsluiten onder gemeentelijke garantstelling*
De inbreng van Zwaluw V.F.C. bedraagt maximaal € 1.000.000. Hiervoor dient Zwaluw V.F.C. vreemd vermogen aan te trekken. Zwaluw V.F.C. heeft diverse mogelijkheden onderzocht. Het aantrekken van vreemd vermogen bij een gerenommeerde commerciële partij is enkel mogelijk wanneer de gemeente voor deze financiering een garantstelling afgeeft of wanneer de gemeente bereid is grond en/of accommodatie (om niet) over te dragen. Dit laatste wordt niet wenselijk geacht. Hiermee wordt een garantstelling noodzakelijk om deze financiering rond te krijgen. De gemeente is namelijk niet bereid om voor dit project zelf een lening te verstrekken aan Zwaluw V.F.C.
Voor garantstellingen binnen de sport is Stichting Waarborgfonds Sport (hierna: SWS) een voor de hand liggende partij. SWS verstrekt garantstellingen ter hoogte van maximaal € 250.000 met een maximale looptijd van 15 jaar. Gelet op deze voorwaarden biedt een garantstelling van SWS binnen dit project beperkte mogelijkheden. Dit afgezet tegen de bijkomende zakelijke rechten die SWS eist, administratieve regeldruk, kosten, vermogenspositie en liquiditeitspositie van Zwaluw V.F.C. en het maatschappelijk belang van het project, wordt een garantstelling van de gemeente aan de geldverstrekker verdedigbaar.
- 2.2 *BNG Bank geeft Zwaluw V.F.C. gunstige condities*
Daarom wenst Zwaluw V.F.C. een annuïtaire lening van maximaal € 1.000.000. aan te gaan bij BNG Bank, met een looptijd van dertig jaar, onder garantstelling van de gemeente. De condities van de garantstelling worden nader uitgewerkt in een (garantstellings)overeenkomst tussen gemeente en Zwaluw V.F.C.
- 2.3 *Het verlenen van subsidie in de vorm van een garantstelling is een bevoegdheid van uw raad*
Een garantstelling is een vorm van subsidieverlening. Uw raad is op grond van artikel 7 van de Financiële verordening van de gemeente Vught bevoegd om uit hoofde van de “publieke taak” garanties te verstrekken.
Het sluiten van een akte van borgtocht met de gemeente is een voorwaarde die BNG Bank stelt aan de verstrekking van de geldlening aan Zwaluw V.F.C. De akte van borgtocht kent een vastgesteld format waarop geen wijzigingen of aanvullingen mogelijk zijn. Het college is op grond van artikel 160 van de Gemeentewet bevoegd tot het sluiten van deze overeenkomst.
- 2.4 *Uw raad is bevoegd te bepalen dat een economische activiteit plaatsvindt in het algemeen belang*
De Mededingingswet verplicht gemeenten ten minste de integrale kostprijs in rekening te brengen, indien zij een economische activiteit verrichten. Het verstrekken van borgstellingen kan als economische activiteit worden aangemerkt. De verplichting voor het in rekening brengen van de integrale kostprijs geldt niet voor economische activiteiten die in het algemeen belang plaatsvinden. Het is aan uw raad te bepalen of een economische activiteit plaatsvindt in het algemeen belang. Aan uw raad wordt voorgesteld dit te beslissen. Het goed

functioneren van sportverenigingen en het kunnen bieden van goede accommodaties daarvoor, bevordert de sportbeoefening. De borgstelling dient dus een algemeen belang. Daarbij wordt nog gewezen op uw eerdere besluit verhuur van accommodaties aan sportverenigingen aan te merken als een economische activiteit in het algemeen belang. U hebt het bevorderen sportbeoefening dus al eerder als een algemeen belang aangemerkt.

3.1 *Aan de garantstelling verbinden wij voorwaarden*

De garantstelling dient ter zekerheid van de nakoming van de financiële verplichtingen van Zwaluw V.F.C. uit hoofde van de geldlening. In de garantstellingsovereenkomst die wordt gesloten met Zwaluw V.F.C. worden deze vastgelegd. Dit zullen in elk geval zaken betreffen als communicatie, de periodieke verstrekking van financiële documenten en maatregelen bij eventuele betalingsachterstanden.

Kanttekeningen

1.1 *Als gevolg van marktwerking kan het benodigd krediet onder druk komen staan*

De door Zwaluw V.F.C. voorgestelde werkwijze kent een relatief korte periode om te komen van ontwerp tot bouw. Dit beperkt het risico op een negatief effect van marktwerking. Daarnaast wordt met deze werkwijze de inzet van gekwalificeerde sponsors en vrijwilligers mogelijk. Naar verwachting levert dit een financieel voordeel op. Hiermee zou eventuele marktwerking kunnen worden gecompenseerd. Eveneens kent de werkwijze een zeer hoog niveau van detaillering van het ontwerp. Uit referentieprojecten blijkt dat hierdoor meer- en minderwerk in principe niet aan de orde zijn. Voorafgaand aan gunning zijn hiermee de totale kosten goed inzichtelijk. Ook zou een mogelijk voordeel kunnen ontstaan, omdat wellicht voor de direct sportgerelateerde voorzieningen gebruik kan worden gemaakt van de Regeling bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA) in plaats van de Regeling specifieke uitkering sport (SPUK) als Zwaluw V.F.C. bouwheer is. In dat geval wordt grofweg een extra voordeel van 2,5 procent van de gemeentelijke investering behaald. Indien geen gebruik kan worden gemaakt van BOSA, zullen wij gebruikmaken van SPUK zoals we dat ook gedaan zouden hebben als wij bouwheer zouden zijn. Hiermee ontstaat er voor de gemeente dus geen fiscaal nadeel vanwege het doorleggen van het bouwheerschap.

2.1 *Het verlenen van een subsidie in de vorm van een garantstelling moet passen binnen de publieke taak*

De Wet financiering decentrale overheden (Wet fido) geeft aan het begrip publieke taak een beperkte invulling. Uw raad bepaalt in belangrijke mate het kader van de publieke taak. Met het verlenen van een borgstelling aan Zwaluw V.F.C. voor de nieuwbouw van accommodatie, wordt bijgedragen aan een beter maatschappelijk functioneren van de sportvereniging en wordt een stevig fundament gelegd onder het palet aan breedtesportaanbod in Vught. Zonder subsidie in de vorm van garantstelling is uitvoering van het project zoals beoogd niet mogelijk. Hiermee geeft de gemeente invulling aan haar faciliterende rol zoals die ook in het sportbeleid is vastgelegd en dient de gemeente de publieke taak en het publiek belang.

Financiën

De kaderstellende gemeentelijke inbreng bedraagt € 1.700.000 inclusief btw. In de Kadernota 2020 is deze investering opgenomen in jaarschijf 2020. De kapitaallasten worden vanaf 2021 meegenomen in de gemeentelijke begroting.

De inbreng van Zwaluw V.F.C. bedraagt maximaal € 1.000.000 inclusief btw. Door de garantstelling loopt de gemeente een financieel risico van maximaal € 1.000.000 als Zwaluw V.F.C. haar

verplichtingen richting BNG Bank niet nakomt. Om deze risico's in te schatten, zijn de huidige financiële positie en de meerjarenbegroting van de vereniging beoordeeld. Op basis van deze analyse zijn met Zwaluw V.F.C. afspraken gemaakt over de verhoging van contributie. Na afronding van het project wordt de balans opgemaakt en bezien of verdere waarborgen dienen te worden ingebouwd. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Om ook in de toekomst het risico te beheersen worden nadere afspraken gemaakt en vastgelegd in een (garantstellings)overeenkomst tussen gemeente en Zwaluw V.F.C.

Voor zover een beroep kan worden gedaan op compensatiegelden als gevolg van de verruiming van BTW vrijstelling sport en/of subsidies, zal hiervan gebruik worden gemaakt. De verantwoordelijkheid voor de aanvraag hiervan ligt bij Zwaluw V.F.C. als bouwheer. Indien de compensatiegelden en/of subsidiegelden worden toegekend, ontvangt de gemeente van Zwaluw V.F.C. het deel dat is toe te rekenen aan de gemeentelijke bijdrage van € 1.700.000 inclusief btw. Voor overige compensatiegelden/subsidies geldt dat deze volledig ten gunste van Zwaluw V.F.C. komen, omdat zij hiervoor de inspanningsverplichting draagt.

Met de door Zwaluw V.F.C. voorgestelde werkwijze wordt de inzet van gekwalificeerde sponsors en vrijwilligers gedurende het bouwproces mogelijk. Naar verwachting wordt hiermee een forse besparing op de bouwkosten gerealiseerd. Bij referentieprojecten is een voordeel van ongeveer vijftien procent van de bouwkosten behaald. De inzet van sponsors vindt uitsluitend plaats op basis van offertes en facturen en kan plaatsvinden binnen zowel het beoogd gemeentelijk eigendom als het beoogd eigendom van Zwaluw V.F.C. Het behaalde voordeel kan worden ingezet voor de realisatie van de door Zwaluw V.F.C. gewenste additionele direct sportgerelateerde voorzieningen. Zwaluw V.F.C. zal eigenaar worden van deze additionele voorzieningen en ook verantwoordelijk zijn voor beheer en onderhoud daarvan. Dit heeft geen financieel effect voor de gemeente. De kaderstellende gemeentelijke bijdrage blijft € 1.700.000 inclusief btw.

Duurzaamheid

Het uitgangspunt is dat de accommodatie conform bouwbesluit gasloos wordt gebouwd. Tijdens het ontwerpproces zal bijzondere aandacht zijn voor duurzaamheid. Zowel ten aanzien van de omvang van het gebouw (compact) als maatregelen die van invloed zijn op energieverbruik. Onderdeel van de voorgestelde werkwijze is dat gedurende het ontwerpproces nadrukkelijk wordt gezocht naar het gebruik van materialen en installaties die zorgen voor lage exploitatielasten.

Burgerparticipatie

Met het bestuur van Zwaluw V.F.C. is invulling gegeven aan de samenwerkingsovereenkomst en het addendum daarop. In gezamenlijkheid is gezocht naar de optimale uitwerking van wensen.

Communicatie

Na besluitvorming van uw raad zullen wij Zwaluw V.F.C. informeren en zal het project worden gestart.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen



R.J. van de Mortel

Bijlagen:

1. Toelichting verschillen accommodatieplannen Zwaluw V.F.C.
2. Samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw accommodatie R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. sportpark Bergenshuizen.
3. Addendum op de samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw accommodatie R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. sportpark Bergenshuizen.