



Albrandswaard: 23 mei 2023

Aan : College van B&W van gemeente Albrandswaard
Van : Fractie CDA

Technische/Schriftelijke vragen B&A Ruimte 20-06-2023: Sportpark De Omloop

Voor de B&A van 20 juni 2023 staat het voorstel "Sportpark de Omloop" op de agenda.

Het CDA heeft over het voorstel o.a. de volgende hier vragen:

1. Wat wordt er bedoeld met de bouwkosten van het vastgoed?
Alle kosten die nodig zijn om het vastgoed ten behoeve van de sportverenigingen te realiseren. Zie voor kostenindicatie de bijlage.
2. Welke bouwactiviteiten dienen hiermee gerealiseerd te worden?
De realisatie van een gedeelde kantine, kleedkamers, bestuursruimten, sanitaire ruimten, etc.
3. In vorige sessies is gesproken "nieuw voor oud" wat wordt daar nu mee bedoeld?
Wij praten niet meer over "nieuw voor oud". Dit blijkt alleen maar onnodige verwarring te creëren. Op basis van de nadere uitgangspunten waarvan het college u vraagt om deze vast te stellen (zie raadsvoorstel 9 mei 2023) wordt de omvang en invulling van het nieuwe vastgoed bepaald.
4. Wat is nu het verschil tussen "nieuw voor oud" en de nu genoemde KNVB-norm?
Zie het vorige antwoord. Daarnaast geldt dat het huidige vastgoed nu groter is dan het vastgoed dat via een rekentool benodigd is volgens de gestelde KNVB-normen.
5. Waarom komt dit niet overeen?
Het dalend ledenaantal in de afgelopen jaren is mede een reden dat het huidige vastgoed groter is dan op basis van de rekentool van de KNVB nodig is.
6. De verenigingen hebben ook een berekening aan de gemeente gestuurd voor het realiseren van een complex. Dit is ca 5.500.000,-. Is het verschil tussen de maximale bijdrage van de gemeente en wat de verenigingen aan hebben gegeven dan 1.000.000,- of moet dit anders worden gelezen?
Dit kunt u zo lezen. De verenigingen geven de bouwkosten op volgens eigen inzicht.
7. Hoe staat de maximale bijdrage van 4.500.000 in verhouding tot de het bedrag van 3.000.000,- genoemd bij 3.1?
Het bedrag in argument 3.1 is niet correct en moet € 4.500.000,- zijn. Dit is inmiddels in overleg met de griffie gecorrigeerd.
8. Waarop is de het bedrag van € 4.500.000 gebaseerd?
Zie bijlage.
Graag ontvangen we hiervan een uitgebreide specificatie, dit om de verschillen te vergelijken wat de verenigingen hebben aangegeven nodig te hebben.
Zie bijlage.

9. De inrichtingskosten van het park (voetbalvelden, wegen, ontsluiting, maatschappelijke verlichting) komen ten koste van de gemeente. Klopt dat dit in voorstel 2 wordt meegenomen?
[Dit klopt. Dit hebben wij ook in het proces van het vervolg van dit project in de raadsinformatiebrief van 16 mei 2023 beschreven.](#)
10. Gezien het bouwbesluit is dat er aardgas en duurzaam gebouwd moet worden. Is dat in de vergoeding meegenomen en waar blijkt dat uit. Dit zat niet in de berekening van de verenigingen. Wat zijn daarin nog mogelijkheden?
[Er is gerekend met kosten op basis van het huidige Bouwbesluit, dus inclusief eisen op het gebied van duurzaam en aardgasvrij bouwen.](#)
11. Er wordt een extra krediet aangevraagd van 75.000,-. Is het krediet dat in december 2022 is vastgesteld (€ 226.000) al verbruikt.
[Ja, dit is verbruikt.](#)
12. Wat is het totale krediet dat nu is vastgesteld voor het sportpark?
[Het voorbereidingskrediet dat nu voor het sportpark wordt vastgesteld, is € 75.000,-](#)
13. Hoeveel krediet verwacht het college nog nodig te hebben?
[Voor de woningbouwlocatie moet de eventuele noodzaak van een extra voorbereidingskrediet nog nader bepaald worden.](#)
14. Gezien het project nu in 3 stukken wordt geknipt, komen er dan nu 3 kredieten i.p.v. 2?
[Nee, twee kredieten, één voor het nieuwe sportpark ter waarde van € 75.000,- \(zie antwoord vraag 12\) en één voor de woningbouwlocatie \(moet nog nader bepaald worden\).](#)
15. Waarom is het een voorwaarde van de gemeente dat de verenigingen een gezamenlijke stichting oprichten?
[Dat is een voorwaarde omdat de gemeente dan spreekt met één vertegenwoordiger als het gaat over onderhoud, beheer etc.](#)
Zijn daar al gesprekken over geweest?
[Nee.](#)
16. Het eigen bouwbeheer dient door de verenigingen geregeld te worden. Krijgen zij daar separaat een vergoeding voor?
[Nee, want dit is onderdeel van de bijkomende kosten zoals gesteld in de bijlage.](#)
Graag een stuk uitleg hierbij waarom wel/niet.
17. Waarom wordt er gewacht op het programma van eisen (zie punt 5.1) om de benodigde gronden te verwerven?
[Omdat het van belang is om eerst de uitgangspunten en de grootte van het sportpark duidelijk te hebben.](#)
Waarom is daar al niet mee begonnen?
[Omdat de omvang van het sportpark nog niet duidelijk was, kon er nog geen bestuurlijke besluitvorming worden voorbereid om middelen vrij te maken om gronden aan te kopen.](#)
18. Wanneer dit voorstel (1^e traject) door de raad is goedgekeurd, welk prijspeil wordt hier dan aangegeven?
[1 mei 2023](#)
19. Stel dat het tweede voorstel (verwerving van de gronden en aanleg van de nieuwe sportaccommodaties; en het derde voorstel de uitwerking van de woningbouwlocatie en de daarbij behorende grondexploitatie nog maanden tot jaren duurt, welke gevolgen heeft dit dan voor de maximale bijdrage van de gemeente?
[Dat is op voorhand niet te zeggen omdat dit onder meer afhankelijk is van inflatie en marktontwikkelingen.](#)
20. Welke prijsindex wordt er dan gehanteerd en is dat in overleg met de verenigingen?
[Zie antwoord op vraag 19. Hierover is nog geen overleg met de verenigingen geweest.](#)
Graag een uitleg.

21. Er wordt gesproken over de regeling kostendekkende huur i.c.m. verstrekking van subsidies. Hoe kijkt het college en de raad er naar om hierover een nieuw plan te maken? Is het niet reëler om voor een (kunst)grasveld voor vereniging X het zelfde te vragen als voor vereniging Y? Dit geldt ook voor andere voorzieningen.
Dit wordt de eerste sportvereniging waar kostprijsdekkende huur wordt berekend op basis van de Nota maatschappelijk vastgoed die eind 2021 door u is vastgesteld.
22. Wat zit er in de berekening van de kosten van 400.000?
In deze kosten zijn opgenomen de kosten van aanleg, exploitatie en onderhoud van de velden en betreft een inschatting op basis van de aanleg van 5 velden. Conform de Nota maatschappelijk vastgoed van november 2021 moet er een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht worden als er sprake is van een nieuwe huurovereenkomst.
23. Wordt deze subsidie ook omschreven en gekoppeld in het nieuwe meerjarenhuurcontract? Graag een toelichting.
In de Nota maatschappelijk vastgoed van november 2021 is subsidiëring bij nieuwe huurrelaties omschreven.
24. Onder punt 1.1 wordt gesproken over de ruimte gymzaal voor de Aikidolessen en peutergroepen welke o.a. door sv WCR wordt geven niet mee wordt genomen in het plan. Waarom wordt hier geen rekening mee gehouden?
Het college is van mening dat dit kan en moet worden opgelost zonder hiervoor een aparte gymzaal te realiseren.
25. Bouwheerschap dient door de verenigingen te worden opgepakt. In hoeverre heeft de gemeente inspraak in het geheel dat dan gebouwd mag worden?
Wij willen als gemeente alleen sturen op de gestelde kaders. Mede om die reden wordt de voorwaarde gesteld dat er een stichting wordt opgericht waarin ook de gemeente zitting zal nemen om op die kaders te kunnen blijven sturen.
26. Wat is er exact uit de laatste gesprekken gekomen met de verenigingen vvRhooen en WCR?
De insteek van de Sportverenigingen bij de laatste gesprekken was dat zij de grootte van het huidige vastgoed nieuw gerealiseerd en vergoed willen hebben inclusief de gymzaal. Omdat dit niet aansloot op de uitgangspunten van het college, zijn deze gesprekken toen voortijdig door de verenigingen afgebroken. Inmiddels hebben wij het initiatief genomen tot het hervatten van de gesprekken.

Kleedkamers o.b.v. actieve Leden en KNVB Rekentool				
Voetbal Vereniging	Actieve Leden	Wedstrijden		kleedkamers KNVB rekentool
		zaterdag	zondag	
VV Rhooon	284	22 st	0 st	6
WCR	248	11 st	4 st	4

Uitgangspunten twee verenigingen met gedeeld gebruik				
Gedeeld gebruik Kantine met keuken				
VV Rhooon				225 m ²
WCR				225 m ²
Gedeeld gebruik - Algemene ruimten				
VV Rhooon				150 m ²
WCR				150 m ²
Gedeeld gebruik - Kleedkamers				
VV Rhooon	6 st	25 m ² /st		150 m ²
WCR*	6 st	25 m ² /st		150 m ²
Tribune				Excusief
Sporthal				Excusief
Totale oppervlakte opstal met gedeeld gebruik				1050 m²

* in verband met gelijke behandeling wordt voor WCR ook rekening gehouden met 6 kleedkamers

Kostprijs opstal			
Onderdelen	oppervlakte	Hoeveelheid	Investering
Bouwkosten opstal - BENG (prijspeil d.d. 2022)	1050 m ²	2.040 €/m ²	€ 2.142.000
Staartkosten			
Algemene kosten (AK)		7,0%	€ 150.000
Winst en risico		4,0%	€ 92.000
Car verzekering		0,4%	€ 10.000
Overige verzekeringen		1,0%	€ 24.000
Inflatiecorrectie		5,0%	€ 121.000
Stichtingskosten			
Projectmanagement		6,5%	€ 165.000
honoraria advieskosten (architect, constructeur, e.d.)		12,0%	€ 324.000
Algemene bouwplaatskosten (ABK)		10,0%	€ 303.000
leges en aansluitkosten		1,0%	€ 33.000
renten		1,0%	€ 34.000
transactiekosten / representatiekosten		0,0%	€ -
prijsstijgingen		3,0%	€ 102.000
onvoorziene kosten		5,0%	€ 175.000
interne kosten opdrachtgever		0,0%	€ -
Belasting			
BTW		21,0%	€ 772.000
Totaal inclusief BTW		4.286 €/m²	€ 4.500.000