



BESLUIT

Onderwerp: Krediet ophogen nieuw sportpark	Gemeenteraad: 6 februari 2023	Zaaknummer: 621986

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 november 2022;

BESLUIT:

1. Het voorbereidingskrediet van € 25.000,- op te hogen naar € 226.000,- voor de plankosten in de definitiefase van het nieuwe sportpark aan de Omloopseweg.

2. De begroting 2022 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Voorstel

Onderwerp: Krediet ophogen nieuw sportpark	College van burgemeester en wethouders 8 november 2022	Zaaknummer 621986
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: r.wooning@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het voorbereidingskrediet van € 25.000,- op te hogen naar € 226.000,- voor de plankosten in de definitiefase van het nieuwe sportpark aan de Omloopseweg.
 2. De begroting 2022 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 31 mei 2021 heeft u het besluit genomen om het sportpark te verplaatsen naar de locatie Omloopseweg-Zuid. Op de huidige sportlocatie startte daarmee het onderzoek om de locatie te transformeren naar woningbouw.

Op 21 december 2021 hebben wij u met een raadsinformatiebrief (kenmerk 411674) geïnformeerd over een aantal besluiten in dit proces. Het lag toen in de lijn der verwachting dat wij nog voor het zomerreces van 2022 een investeringsvoorstel voor het nieuwe sportpark aan u konden voorleggen. Helaas is dit niet gelukt. Dit komt omdat wij op basis van het raadsakkoord van 13 juni jongstleden eerst met u in gesprek wilden gaan over het vervolg.

Met de raadsinformatiebrief van oktober 2022 (kenmerk 590401) hebben wij u geïnformeerd over de eerste interne verkenning naar kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop en het nieuwe sportpark. Over de daaraan ten grondslag liggende financiële gegevens hebben wij u geïnformeerd. Nu wordt gewerkt aan het voorleggen van een investeringsvoorstel aan het eind van het tweede kwartaal van 2023.

Om de werkzaamheden van het projectteam en de werkzaamheden van de adviseurs te kunnen voortzetten wordt voorgesteld het aangevraagde voorbereidingskrediet te verhogen en dat te verwerken in de jaarrekening. Het opgehoogde krediet is straks een onderdeel van het totale investeringsvoorstel voor een nieuw sportpark.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuw sportpark voor twee voetbalverenigingen op de locatie Omloopseweg-Zuid.

Argumenten

1.1 De voorbereiding van het opstellen van een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en een bestemmingsplan duurt langer dan verwacht.

Eind december 2021 werd verwacht dat voor het zomerreces van 2022 een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en een bestemmingsplan aan u kon worden voorgelegd. Deze planning is niet gehaald. In de raadsinformatiebrief van oktober hebben wij u geïnformeerd over de eerste interne verkenning naar kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop en het nieuwe sportpark. Deze eerste interne verkenning toont aan dat de potentiële baten van woningbouwlocatie De Omloop en de gereserveerde Enecogelden onvoldoende zijn om een nieuw sportpark te realiseren en een tweede ontsluitingsstructuur via de Omloopseweg

Om de extra benodigde dekking voor een nieuw sportpark te minimaliseren worden momenteel scenario's onderzocht. Dit kost meer voorbereidingstijd, waardoor ook meer kosten vooraf moeten worden gemaakt. Het college verwacht nu dat een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en een bestemmingsplan medio volgend jaar aan u kunnen worden voorgelegd.

1.2 De kosten voor de ontwikkeling van het nieuwe sportpark zijn geactiveerd.

Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording, BBV) zijn de voorbereidingskosten verantwoord als immateriële vaste activa, omdat aan de voorwaarden vanuit het BBV (art. 60) wordt voldaan. Het nieuwe sportpark wordt aangelegd om in de toekomst maatschappelijk nut te genereren en hoewel er nog een bodemonderzoek uitgevoerd wordt, is het mogelijk om het sportpark in technische zin te realiseren. De realisatie van het nieuwe sportpark leidt na ingebruikname tot kapitaallasten (rente en afschrijving). De exacte omvang hiervan is nog niet bekend en hangt mede af van het nog op te stellen programma van eisen. Als gedeeltelijke dekking voor de kapitaallasten is vanuit de verkoopopbrengst van de aandelen Eneco een bedrag van € 3,7 miljoen gereserveerd.

1.3 Met de verhoging van het krediet wordt voldaan aan de regels van rechtmatigheid.

Het bestaande krediet was aangevraagd voor de te maken voorbereidingskosten in de eerste helft van 2022. Echter duurt de voorbereiding van een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en een bestemmingsplan langer dan begin 2022 werd verwacht. De verwachting is nu dat niet medio

2022, maar aan het eind van het tweede kwartaal van 2023 een voorstel voor een investeringskrediet voor een nieuw sportpark aan u kan worden voorgelegd.
Voor de gemaakte kosten in 2022 en de te maken kosten in de eerste helft van 2023 wordt het beschikbaar gestelde krediet verhoogd.

Overleg gevoerd met

Teams Gebiedsontwikkeling en haalbaarheid, Ontwerp ruimtelijke kwaliteit, Ruimtelijk beleid, Financieel Advies, Mobiliteit, Milieu en Klimaatadaptatie.

Kanttekeningen

1.1 Prijs- en renteontwikkelingen kennen risico's.

Als onderdeel van de initiatieffase is een onderzoek uitgevoerd naar het totale benodigde krediet voor de realisatie van het nieuwe sportpark. Tevens is op basis hiervan een berekening gemaakt van de jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) na ingebruikname van het sportpark. Tegen de achtergrond van het huidige economische klimaat vertonen de kosten van het nieuwe sportpark een grillige, stijgende lijn. Dit kan inhouden dat de jaarlijkse kapitaallasten hoger kunnen uitvallen dan nu in concept is berekend.

1.2 Afboeken plankosten indien er niet tot de realisatie wordt overgegaan

Hoewel de inschatting is dat het een theoretisch risico is, zullen de gerealiseerde plankosten afgeboekt moeten worden indien onverhoopt blijkt dat de aanleg van het nieuwe sportpark geen doorgang kan vinden. Deze kosten komen dan in één keer ten laste van het resultaat in het betreffende jaar dat de afboeking plaats vindt.

Uitvoering/vervolgstappen

De planning is om aan het eind van het tweede kwartaal van 2023 het programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en een bestemmingsplan ter goedkeuring aan u voor te leggen.

De grond van de locatie van het nieuwe sportpark is op dit moment nog particulier eigendom en zal door de gemeente aangekocht moeten worden. Voorafgaand aan de aankoop zal een verwervingskrediet aan u worden voorgelegd.

Financiën

Een voorbereidingskrediet is benodigd voor het opstellen van een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en het bestemmingsplan en dient door een langere doorlooptijd te worden verhoogd. Het bedrag van het verhoogde krediet bedraagt naar schatting circa 10% van het totale bedrag aan plankosten voor de realisatie van het sportpark, exclusief bijkomende kosten voor de verwerving van de grond. Na de definitiefase zullen onder meer nog plankosten benodigd zijn voor een inrichtingsplan en de voorbereiding en het toezicht van het bouw- en woonrijp.

Bij het vaststellen van het investeringsvoorstel voor een nieuw sportpark wordt rekening gehouden met reeds gerealiseerde voorbereidingskosten. In voorliggend voorstel wordt u gevraagd het krediet van € 25.000,- te verhogen naar € 150.000,-. Het gaat hierbij om de gemaakte kosten in 2022 en de te maken kosten tot medio 2023.

In 2021 zijn er eveneens voorbereidingskosten gemaakt, deze voorbereidingskosten bedroegen € 126.000,-. Naar verwachting wordt nu in totaal € 276.000,- uitgegeven aan voorbereidingskosten voor het sportpark in 2021, 2022 tot medio 2023. Deze kosten worden geactiveerd en zullen in 5 jaar worden afgeschreven, zodra de voorbereidingsfase is afgerond.

Communicatie/participatie na besluitvorming

N.v.t.

Voorstel

Inleiding

Op 31 mei 2021 heeft u het besluit genomen om het sportpark te verplaatsen naar de locatie Omloopseweg-Zuid. Op de huidige sportlocatie startte daarmee het onderzoek om de locatie te transformeren naar woningbouw.

Op 21 december 2021 hebben wij u met een raadsinformatiebrief (kenmerk 411674) geïnformeerd over een aantal besluiten in dit proces. Het lag toen in de lijn der verwachting dat wij nog voor het zomerreces van 2022 een investeringsvoorstel voor het nieuwe sportpark aan u konden voorleggen. Helaas is dit niet gelukt. Dit komt omdat wij op basis van het raadsakkoord van 13 juni jongstleden eerst met u in gesprek wilden gaan over het vervolg.

Met de raadsinformatiebrief van oktober 2022 (kenmerk 590401) hebben wij u geïnformeerd over de eerste interne verkenning naar kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop en het nieuwe sportpark. Over de daaraan ten grondslag liggende financiële gegevens hebben wij u geïnformeerd. Nu wordt gewerkt aan het voorleggen van een investeringsvoorstel aan het eind van het tweede kwartaal van 2023.

Om de werkzaamheden van het projectteam en de werkzaamheden van de adviseurs te kunnen voortzetten wordt voorgesteld het aangevraagde voorbereidingskrediet te verhogen en dat te verwerken in de jaarrekening. Het opgehoogde krediet is straks een onderdeel van het totale investeringsvoorstel voor een nieuw sportpark.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuw sportpark voor twee voetbalverenigingen op de locatie Omloopseweg-Zuid.

Argumenten

1.1 De voorbereiding van het opstellen van een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en een bestemmingsplan duurt langer dan verwacht.

Eind december 2021 werd verwacht dat voor het zomerreces van 2022 een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en een bestemmingsplan aan u kon worden voorgelegd. Deze planning is niet gehaald. In de raadsinformatiebrief van oktober hebben wij u geïnformeerd over de eerste interne verkenning naar kosten en baten van woningbouwlocatie De Omloop en het nieuwe sportpark. Deze eerste interne verkenning toont aan dat de potentiële baten van woningbouwlocatie De Omloop en de gereserveerde Enecogelden onvoldoende zijn om een nieuw sportpark te realiseren en een tweede ontsluitingsstructuur via de Omloopseweg

Om de extra benodigde dekking voor een nieuw sportpark te minimaliseren worden momenteel scenario's onderzocht. Dit kost meer voorbereidingstijd, waardoor ook meer kosten vooraf moeten worden gemaakt. Het college verwacht nu dat een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en een bestemmingsplan medio volgend jaar aan u kunnen worden voorgelegd.

1.2 De kosten voor de ontwikkeling van het nieuwe sportpark zijn geactiveerd.

Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording, BBV) zijn de voorbereidingskosten verantwoord als immateriële vaste activa, omdat aan de voorwaarden vanuit het BBV (art. 60) wordt voldaan. Het nieuwe sportpark wordt aangelegd om in de toekomst maatschappelijk nut te genereren en hoewel er nog een bodemonderzoek uitgevoerd wordt, is het mogelijk om het sportpark in technische zin te realiseren. De realisatie van het nieuwe sportpark leidt na ingebruikname tot kapitaallasten (rente en afschrijving). De exacte omvang hiervan is nog niet bekend en hangt mede af van het nog op te stellen programma van eisen. Als gedeeltelijke dekking voor de kapitaallasten is vanuit de verkoopopbrengst van de aandelen Eneco een bedrag van € 3,7 miljoen gereserveerd.

1.3 Met de verhoging van het krediet wordt voldaan aan de regels van rechtmatigheid.

Het bestaande krediet was aangevraagd voor de te maken voorbereidingskosten in de eerste helft van 2022. Echter duurt de voorbereiding van een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en een bestemmingsplan langer dan begin 2022 werd verwacht. De verwachting is nu dat niet medio 2022, maar aan het eind van het tweede kwartaal van 2023 een voorstel voor een investeringskrediet voor een nieuw sportpark aan u kan worden voorgelegd.

Voor de gemaakte kosten in 2022 en de te maken kosten in de eerste helft van 2023 wordt het beschikbaar gestelde krediet verhoogd.

Overleg gevoerd met

Teams Gebiedsontwikkeling en haalbaarheid, Ontwerp ruimtelijke kwaliteit, Ruimtelijk beleid, Financieel Advies, Mobiliteit, Milieu en Klimaatadaptatie.

Kanttekeningen

1.1 Prijs- en renteontwikkelingen kennen risico's.

Als onderdeel van de initiatieffase is een onderzoek uitgevoerd naar het totale benodigde krediet voor de realisatie van het nieuwe sportpark. Tevens is op basis hiervan een berekening gemaakt van de jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) na ingebruikname van het sportpark. Tegen de achtergrond van het huidige economische klimaat vertonen de kosten van het nieuwe sportpark een grillige, stijgende lijn. Dit kan inhouden dat de jaarlijkse kapitaallasten hoger kunnen uitvallen dan nu in concept is berekend.

1.2 Afboeken plankosten indien er niet tot de realisatie wordt overgegaan

Hoewel de inschatting is dat het een theoretisch risico is, zullen de gerealiseerde plankosten afgeboekt moeten worden indien onverhoopt blijkt dat de aanleg van het nieuwe sportpark geen doorgang kan vinden. Deze kosten komen dan in één keer ten laste van het resultaat in het betreffende jaar dat de afboeking plaats vindt.

Uitvoering/vervolgstappen

De planning is om aan het eind van het tweede kwartaal van 2023 het programma van eisen, een ontwerpinrichtingsplan en een bestemmingsplan ter goedkeuring aan u voor te leggen.

De grond van de locatie van het nieuwe sportpark is op dit moment nog particulier eigendom en zal door de gemeente aangekocht moeten worden. Voorafgaand aan de aankoop zal een verwervingskrediet aan u worden voorgelegd.

Financiële informatie

Een voorbereidingskrediet is benodigd voor het opstellen van een programma van eisen, een ontwerp inrichtingsplan en het bestemmingsplan en dient door een langere doorlooptijd te worden verhoogd. Het bedrag van het verhoogde krediet bedraagt naar schatting circa 10% van het totale bedrag aan plankosten voor de realisatie van het sportpark, exclusief bijkomende kosten voor de verwerving van de grond. Na de definitiefase zullen onder meer nog plankosten benodigd zijn voor een inrichtingsplan en de voorbereiding en het toezicht van het bouw- en woonrijp.

Bij het vaststellen van het investeringsvoorstel voor een nieuw sportpark wordt rekening gehouden met reeds gerealiseerde voorbereidingskosten. In voorliggend voorstel wordt u gevraagd het krediet van € 25.000,- te verhogen naar € 150.000,-. Het gaat hierbij om de gemaakte kosten in 2022 en de te maken kosten tot medio 2023.

In 2021 zijn er eveneens voorbereidingskosten gemaakt, deze voorbereidingskosten bedroegen € 126.000,-. Naar verwachting wordt nu in totaal € 276.000,- uitgegeven aan voorbereidingskosten voor het sportpark in 2021, 2022 tot medio 2023. Deze kosten worden geactiveerd en zullen in 5 jaar worden afgeschreven, zodra de voorbereidingsfase is afgerond.

Juridische zaken

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

N.v.t.

Bijlagen

1. Technische vragen BA Ruimte 6-12-22 door CDA Albrandswaard Woningbouw Omloop en nieuw Sportpark
2. Raadsinformatiebrief 2022 509401 stand van zaken woningbouw en sportpark De omloop
3. Technische vragen GL PvdA B&A Ruimte 6.12.2022 Woningbod & De Omloop
4. Raadsinformatiebrief 2022 590401 Omloop beantwoording vragen raad
5. GEHEIME bijlage bij raadsinformatiebrief 2022 590401 Omloop beantwoording vragen raad.pdf