



RAADSBESLUIT

Onderwerp: Sportpark De Omloop	Gemeenteraad: 3 juli 2023	Zaaknummer: 789915

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 9 mei 2023;

BESLUIT:

1. Nadere uitwerking te geven aan omvang en inrichting van het sportpark op de locatie Omloopseweg zuid te weten:

- o Aantal van 5 velden met optie voor een 6e veld. Kleedkamers en overige noodzakelijke ruimten op basis van de KNVB-normen waarbij de kantine gedeeld wordt;
- o Rekening te houden met de mogelijkheid voor sv W.C.R. om aikidolessen en peutergym te blijven verzorgen in niet zijnde een separaat gebouw;

2. De verenigingen bij het aangaan van nieuwe huurovereenkomst een subsidie toe te kennen i.v.m. de verhoging van de huurprijs van het nieuwe sportcomplex als gevolg van het beleid voortvloeiend uit nota Maatschappelijk Vastgoed;

3. De bijdrage van de gemeente in de bouwkosten van het vastgoed op het nieuwe sportcomplex te maximaliseren op € 4.500.000,- onder de voorwaarde dat de verenigingen een stichting oprichten waarin een eventueel bouwheerschap en beheer en exploitatie in kunnen worden ondergebracht;

4. Het voorbereidingskrediet voor het sportpark in verband met de langere doorlooptijd te verhogen met € 75.000,-

5. College opdracht te geven een kredietvoorstel voor te bereiden voor de gemeenteraad om de benodigde gronden te verwerven.

6. De gemeenteraad voor te stellen om in afwijking van het subsidiebeleid de regeling 1/3 - 1/3 - 1/3 niet van toepassing te verklaren op de realisatie van het vastgoed van het nieuwe sportcomplex

7. Gemeenteraad informeren over het proces conform bijgevoegde raadsinformatiebrief

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 3 juli 2023.

Voorstel

Onderwerp: Sportpark De Omloop	College van burgemeester en wethouders 9 mei 2023	Zaaknummer 789915
Portefeuillehouder Mario Bianchi		Openbaar
E-mailadres opsteller: e.weterings@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Nadere uitwerking te geven aan omvang en inrichting van het sportpark op de locatie Omloopseweg zuid te weten:

- o Aantal van 5 velden met optie voor een 6e veld. Kleedkamers en overige noodzakelijke ruimten op basis van de KNVB-normen waarbij de kantine gedeeld wordt;
- o Rekening te houden met de mogelijkheid voor sv W.C.R. om aikidolessen en peutergym te blijven verzorgen in niet zijnde een separaat gebouw;

2. De verenigingen bij het aangaan van nieuwe huurovereenkomst een subsidie toe te kennen i.v.m. de verhoging van de huurprijs van het nieuwe sportcomplex als gevolg van het beleid voortvloeiend uit nota Maatschappelijk Vastgoed;

3. De bijdrage van de gemeente in de bouwkosten van het vastgoed op het nieuwe sportcomplex te maximaliseren op € 4.500.000,- onder de voorwaarde dat de verenigingen een stichting oprichten waarin een eventueel bouwheerschap en beheer en exploitatie in kunnen worden ondergebracht;

4. Het voorbereidingskrediet voor het sportpark in verband met de langere doorlooptijd te verhogen met € 75.000,-

5. College opdracht te geven een kredietvoorstel voor te bereiden voor de gemeenteraad om de benodigde gronden te verwerven.

6. De gemeenteraad voor te stellen om in afwijking van het subsidiebeleid de regeling 1/3 - 1/3 - 1/3 niet van toepassing te verklaren op de realisatie van het vastgoed van het nieuwe sportcomplex

7. Gemeenteraad informeren over het proces conform bijgevoegde raadsinformatiebrief

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 31 mei 2021 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om het sportpark De Omloop te verplaatsen naar de locatie Omloopseweg-zuid. Op 21 december 2021 hebben wij u d.m.v. een raadsinformatiebrief (411674) geïnformeerd over een aantal besluiten in dit proces. In december 2022 heeft uw raad een besluit genomen over het ophogen van het voorbereidingskrediet voor het realiseren van het nieuwe sportcomplex in de verwachting dat nog voor het zomerreces een kredietvoorstel aan uw raad voorgelegd zou kunnen worden voor het realiseren van het nieuwe sportcomplex. Het verloop van de gesprekken met de voetbalverenigingen vraagt om een tussentijdse aanpassing van de bestuurlijke uitgangspunten uit het raadsvoorstel van 31 mei 2021.

Beoogd effect

Woningbouw mogelijk maken op de locatie De Omloop conform de provinciale aanwijzing van 23 september 2020, het raadsbesluit van 31 mei 2021 en het bewonen van de reeds in aanbouw zijnde woningen in plangebied Het Uitzicht in de wijk Essendael door realisatie van een nieuw sportcomplex op de door de gemeenteraad gekozen locatie.

Argumenten

1.1 Vastgestelde bestuurlijke uitgangspunten zijn op verschillende manieren in te vullen.

De uitgangspunten zoals door uw raad vastgesteld met het besluit van 31 mei 2021 moeten op onderdelen concreet gemaakt worden/aangescherpt worden, wil het zowel voor de gemeente als voor de sportverenigingen duidelijk worden of hier sprake is van een financieel haalbaar plan. Het aantal velden en aantal kleedkamers moet toereikend zijn voor het aantal spelende voetballers. De KNVB heeft hiervoor een norm (rekentool) ontwikkeld. Dit is een objectieve rekenmethode om het aantal velden en kleedkamers te bepalen.

In het voorstel van 31 mei 2021 wordt een sportzaal genoemd die ook geschikt is voor andere verenigingen. W.C.R. heeft van oudsher de beschikking over een gymzaal waar aikidolessen en peutergym worden gegeven en wil deze in het nieuwe sportcomplex opgenomen zien. Het college realiseert zich dat het voor W.C.R. belangrijk is om een mogelijkheid te hebben om de aikidolessen en peutergymlessen te blijven verzorgen, maar ook dat het niet noodzakelijk is hiervoor een nieuwe gymzaal te realiseren. In overleg met de verenigingen moet naar een oplossing gezocht worden binnen het te realiseren clubgebouw.

2.1 Op dit moment betalen de verenigingen geen kostprijs dekkende huur.

In de Nota Maatschappelijk Vastgoed is opgenomen dat er in de toekomst sprake moet zijn van kostprijs dekkende huur voor verenigingen. In de nota is de mogelijkheid van subsidiering opgenomen om verenigingen die bij een nieuwe huurrelatie de kostprijs dekkende huur niet kunnen betalen te ontzien. Gelet op het maatschappelijk belang van zowel de verenigingen als van het bouwen van 300 woningen op de locatie De Omloop komen de verenigingen in aanmerking voor subsidiering van het verschil tussen de huidige en nieuwe huurprijs. Op dit moment is de inschatting (gebaseerd op de aanleg van 5 velden) dat het verschil ongeveer € 400.000,-- per jaar bedraagt. Wij gaan hier onder het kopje financiën nader op in.

3.1 In het raadsakkoord is opgenomen dat er sprake moet zijn van houdbare financiën.

Uw raad heeft in het raadsakkoord opgenomen: "scherpere keuzes m.b.t. nut en noodzaak bij nieuwe grote investeringen, ook bij vervolgbesluiten van eerder genomen besluiten van grote investeringen waar grote financiële gevolgen aan verbonden zijn richting de toekomst". Het college is tot de slotsom gekomen dat de bestuurlijke uitgangspunten nadere concretisering vragen zoals eerder vermeld vanwege de houdbare financiën. Op basis van de huidige inzichten vind het college een maximale gemeentelijke bijdrage aan de verenigingen voor het nieuwe vastgoed van € 4.500.000,-- verantwoord. De uiteindelijke hoogte van het bedrag wordt bepaald door de taxatiewaarde van de huidige opstallen en een nog te bepalen eigen bijdrage van de verenigingen.

4.1 Het huidige voorbereidingskrediet voorziet niet in een doorlooptijd na het zomerreces 2023.

Het voorstel van december 2022 voorziet in een ophoging van het voorbereidingskrediet enerzijds om de kosten te dekken die gemaakt worden tot het zomerreces van 2023 en anderzijds om de gemaakte kosten uit 2021 en 2022 te laten voldoen aan de regels van rechtmatigheid. Het aangekondigde raadsvoorstel over het investeringskrediet zal naar verwachting niet behandeld kunnen worden op 3

juli 2023 en dus doorschuiven naar het najaar. Immers het overleg met de verenigingen verloopt stroef.

5.1 Zodra het programma van eisen van het nieuwe sportpark definitief is moet een kredietvoorstel worden gemaakt om de benodigde gronden aan te kopen.

6.1 De uitvoeringsregels van het subsidiebeleid van Albrandswaard zijn niet van toepassing.

In deze uitvoeringsregels is opgenomen dat bij nieuwe investeringen het uitgangspunt is dat verenigingen 1/3 eigen middelen moeten inzetten en 1/3 vreemd vermogen moeten aantrekken. Als gevolg van o.a. de provinciale aanwijzing om sociale woningen op De Omloop te bouwen en de keuze van de gemeenteraad voor de locatie zijn de verenigingen verplicht te verhuizen en dat maakt dat het college het verdedigbaar vindt om in dit specifieke geval af te wijken van artikel 2.3.1. van de uitvoeringsregels.

Overleg gevoerd met

Portefeuillehouder

Afdeling Vastgoed BAR-organisatie

Projectleider

Kanttekeningen

1.1 Indien bestuurlijke uitgangspunten niet concreet worden gemaakt wordt er geen resultaat bereikt over de omvang van het nieuwe sportcomplex.

Vanaf september 2022 zijn diverse gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de verenigingen. Tijdens het laatste overleg (30 maart 2023) hebben de verenigingen aangegeven op het nieuwe sportcomplex minimaal de voorzieningen terug te willen zien uit hun eigen vastgoed inventarisatie (wat er nu staat moet minimaal worden teruggebouwd). De verenigingen verwachten immers een groei van het aantal leden zodra het nieuwe sportcomplex in gebruik genomen is. Op basis van de berekeningen die eerder zijn gemaakt levert dit op dit moment een sportcomplex op waarvan de kosten door zowel de gemeente als de verenigingen niet gedragen kunnen worden.

In 2020 hebben wij uw raad in een geheime bijlage al inzicht gegeven in de omvang van de kosten. In 2022 is door ons op deze kostenberekening een second opinion laten uitvoeren en deze leverde geen andere inzichten op. Het is noodzakelijk om de omvang van het sportcomplex te baseren op de KNVB-norm en binnen de vierkante meters van het clubgebouw een mogelijkheid te creëren voor W.C.R. aikidolessen en peutersport te verzorgen.

1.2 Het sportcomplex moet worden verplaatst om ruimte te maken voor nieuwe woningen en de reeds geplande en verkochte woningen in de laatste fase van Essendael .

3.1 Bijdrage van de gemeente kan lager uitvallen.

Met de verenigingen moet nog gesproken worden over een eigen bijdrage. Bij een substantiële eigen bijdrage van de verenigingen kan de maximale bijdrage van de gemeente lager uitvallen.

Uitvoering/vervolgstappen

Verenigingen zijn door college uitgenodigd de gesprekken over een nieuw sportcomplex te hervatten.

Financiën

Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het stellen van nadere kaders komen wij na het zomerreces met een kredietaanvraag richting de gemeenteraad. Hierin zullen worden opgenomen de kosten voor aankoop grond, de definitieve bijdrage van de gemeente voor het nieuwe sportcomplex en de hoogte van de subsidie aan de verenigingen i.v.m. de dekking voor de kostprijs dekkende huur voor het nieuwe sportcomplex. Op dit moment betalen de verenigingen ook geen kostprijs dekkende huur. In het geval van sportvereniging W.C.R. en vv Rhon is het zo dat deze slechts een fractie betalen van de werkelijke kosten. Respectievelijk namelijk ongeveer € 3.000,-- en € 4.900,-- per veld terwijl de kosten ongeveer € 200.000,-- zijn. Het verschil komt nu ten laste van de gemeentebegroting. In de nieuwe situatie wordt de kostprijs van de velden naar verwachting verdubbelt. Deze kosten worden bij de verenigingen in rekening gebracht maar krijgen de verenigingen via een subsidie gecompenseerd.

Inclusiviteitstoets

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Verenigingen zijn door college uitgenodigd de gesprekken over een nieuw sportcomplex te hervatten.

Voorstel

Inleiding

Op 31 mei 2021 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om het sportpark De Omloop te verplaatsen naar de locatie Omloopseweg-zuid. Op 21 december 2021 hebben wij u d.m.v. een raadsinformatiebrief (411674) geïnformeerd over een aantal besluiten in dit proces. In december 2022 heeft uw raad een besluit genomen over het ophogen van het voorbereidingskrediet voor het realiseren van het nieuwe sportcomplex in de verwachting dat nog voor het zomerreces een kredietvoorstel aan uw raad voorgelegd zou kunnen worden voor het realiseren van het nieuwe sportcomplex. Het verloop van de gesprekken met de verenigingen vraagt om een tussentijdse aanpassing van de bestuurlijke uitgangspunten uit het raadsvoorstel van 31 mei 2021.

Beoogd effect

Woningbouw mogelijk maken op de locatie De Omloop conform de provinciale aanwijzing van 23 september 2020, het raadsbesluit van 31 mei 2021 en het bewonen van de reeds in aanbouw zijnde woningen in plangebied Het Uitzicht in de wijk Essendael door realisatie van een nieuw sportcomplex op de door de gemeenteraad gekozen locatie.

Argumenten

1.1 Vastgestelde bestuurlijke uitgangspunten zijn op verschillende manieren in te vullen.

De uitgangspunten zoals door uw raad vastgesteld met het besluit van 31 mei 2021 moeten op onderdelen concreet gemaakt worden/aangescherpt worden, wil het zowel voor de gemeente als voor de sportverenigingen duidelijk worden of hier sprake is van een financieel haalbaar plan. Het aantal velden en aantal kleedkamers moet toereikend zijn voor het aantal spelende voetballers. De KNVB heeft hiervoor een norm (rekentool) ontwikkeld. Dit is een objectieve rekenmethode om het aantal velden en kleedkamers te bepalen.

In het voorstel van 31 mei 2021 wordt een sportzaal genoemd die ook geschikt is voor andere verenigingen. Sportvereniging W.C.R. heeft van oudsher de beschikking over een gymzaal waar aikidolessen en peutergym worden gegeven en wil deze in het nieuwe sportcomplex opgenomen zien. Het college realiseert zich dat het voor W.C.R. belangrijk is om een mogelijkheid te hebben om de aikidolessen en peutergymlessen te blijven verzorgen, maar ook dat het niet noodzakelijk is hiervoor een nieuwe gymzaal te realiseren. In overleg met de verenigingen moet naar een oplossing gezocht worden binnen het te realiseren clubgebouw.

2.1 Op dit moment betalen de verenigingen geen kostprijs dekkende huur.

In de Nota Maatschappelijk Vastgoed is opgenomen dat er in de toekomst sprake moet zijn van kostprijs dekkende huur voor verenigingen. In de nota is de mogelijkheid van subsidiering opgenomen om verenigingen die bij een nieuwe huurrelatie de kostprijs dekkende huur niet kunnen betalen te ontzien. Gelet op het maatschappelijk belang van zowel de verenigingen als van het bouwen van 300 woningen op de locatie De Omloop komen de verenigingen in aanmerking voor subsidiering van het verschil tussen de huidige en nieuwe huurprijs. Op dit moment is de inschatting (gebaseerd op de aanleg van 5 velden) dat het verschil ongeveer € 400.000,-- per jaar bedraagt. Wij gaan hier onder het kopje financiën nader op in.

3.1 In het raadsakkoord is opgenomen dat er sprake moet zijn van houdbare financiën.

Uw raad heeft in het raadsakkoord opgenomen: "scherpere keuzes m.b.t. nut en noodzaak bij nieuwe grote investeringen, ook bij vervolgbesluiten van eerder genomen besluiten van grote investeringen waar grote financiële gevolgen aan verbonden zijn richting de toekomst". Het college is tot de slotsom gekomen dat de bestuurlijke uitgangspunten nadere concretisering vragen zoals eerder vermeld vanwege de houdbare financiën. Op basis van de huidige inzichten vindt het college een maximale gemeentelijke bijdrage aan de verenigingen voor het nieuwe vastgoed van € 4.500,000,-- verantwoord. De uiteindelijke hoogte van het bedrag wordt bepaald door de taxatiewaarde van de huidige opstellen en een nog te bepalen eigen bijdrage van de verenigingen.

4.1 Het huidige voorbereidingskrediet voorziet niet in een doorlooptijd na het zomerreces 2023.

Het voorstel van december 2022 voorzag in een ophoging van het voorbereidingskrediet enerzijds om de kosten te dekken die gemaakt worden tot het zomerreces van 2023 en anderzijds om de gemaakte kosten uit 2021 en 2022 te laten voldoen aan de regels van rechtmatigheid. Het aangekondigde raadsvoorstel over het investeringskrediet zal naar verwachting niet behandeld kunnen worden op 3 juli 2023 en dus doorschuiven naar het najaar. Immers het overleg met de verenigingen verloopt stroef.

5.1 Zodra het programma van eisen van het nieuwe sportpark definitief is moet een kredietvoorstel worden gemaakt om de benodigde gronden aan te kopen.

6.1 De uitvoeringsregels van het subsidiebeleid van Albrandswaard zijn niet van toepassing

In deze uitvoeringsregels is opgenomen dat bij nieuwe investeringen het uitgangspunt is dat verenigingen 1/3 eigen middelen moeten inzetten en 1/3 vreemd vermogen moeten aantrekken. Als gevolg van o.a. de provinciale aanwijzing om sociale woningen op De Omloop te bouwen en de keuze van de gemeenteraad voor de locatie zijn de verenigingen verplicht te verhuizen en dat maakt dat het college het verdedigbaar vindt om in dit specifieke geval af te wijken van artikel 2.3.1 van de uitvoeringsregels.

Overleg gevoerd met

Portefeuillehouder

Afdeling Vastgoed BAR-organisatie

Projectleider

Kanttekeningen

1.1 Indien bestuurlijke uitgangspunten niet concreet worden gemaakt wordt er geen resultaat bereikt over de omvang van het nieuwe sportcomplex.

Vanaf september 2022 zijn diverse gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de verenigingen. Tijdens het laatste overleg (30 maart 2023) hebben de verenigingen aangegeven op het nieuwe sportcomplex minimaal de voorzieningen terug te willen zien uit hun eigen vastgoed inventarisatie (wat er nu staat moet minimaal worden teruggebouwd). De verenigingen verwachten immers een groei van het aantal leden zodra het nieuwe sportcomplex in gebruik genomen is. Op basis van de berekeningen die eerder zijn gemaakt levert dit op dit moment een sportcomplex op waarvan de kosten door zowel de gemeente als de verenigingen niet gedragen kunnen worden.

In 2020 hebben wij uw raad in een geheime bijlage al inzicht gegeven in de omvang van de kosten. In 2022 is door ons op deze kostenberekening een second opinion laten uitvoeren en deze leverde geen andere inzichten op. Het is noodzakelijk om de omvang van het sportcomplex te baseren op de KNVB-norm en binnen de vierkante meters van het clubgebouw een mogelijkheid te creëren voor W.C.R. aikidolessen en peutergym te verzorgen.

1.2 Het sportcomplex moet worden verplaatst om ruimte te maken voor nieuwe woningen en de reeds geplande en verkochte woningen in de laatste fase van Essendael .

3.1 Bijdrage van de gemeente kan lager uitvallen.

Met de verenigingen moet nog gesproken worden over een eigen bijdrage. Bij een substantiële eigen bijdrage van de verenigingen kan de maximale bijdrage van de gemeente lager uitvallen.

Uitvoering/vervolgstappen

Verenigingen zijn door college uitgenodigd de gesprekken over een nieuw sportcomplex te hervatten.

Financiële informatie

Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het stellen van nadere kaders komen wij na het zomerreces met een kredietaanvraag richting de gemeenteraad. Hierin zullen worden opgenomen de kosten voor aankoop grond, de definitieve bijdrage van de gemeente voor het nieuwe sportcomplex en de exacte hoogte van de subsidie aan de verenigingen i.v.m. de dekking voor de kostprijs dekkende huur voor het nieuwe sportcomplex. Op dit moment betalen de verenigingen ook geen kostprijs dekkende huur. In het geval van sportvereniging W.C.R. en vv Rhooen is het zo dat deze slechts een fractie betalen van de werkelijke kosten. Namelijk ongeveer € 20.000,-- terwijl de kosten ongeveer € 200.000,-- zijn. Het verschil komt nu ten laste van de gemeentebegroting. In de nieuwe situatie wordt de kostprijs van de velden naar verwachting verdubbelt. Deze kosten worden bij de verenigingen in rekening gebracht maar krijgen de verenigingen deels via een subsidie gecompenseerd. De kosten van het vastgoed op de nieuwe locatie worden (grotendeels) gedekt uit de gereserveerde Enecogelden.

Juridische zaken

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Inclusiviteitstoets

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Verenigingen zijn door college uitgenodigd de gesprekken over een nieuw sportcomplex te hervatten.

Bijlagen

1. 230601 Schriftelijke vragen fractie EVA over Sportpark de Omloop.pdf
2. 230601 Technische schriftelijke vragen fractie CDA over Woningbouw Omloop en nieuw Sportpark.pdf
3. Uitgangspunten en kostprijs opstallen.pdf
4. 779566 Antwoordbrief college op brief van 20 april 2023 VV Rhoon & WCR over sportpark De Omloop
5. 2023-002123 VV Rhoon & WCR Rhoon Brief nav raadsvoorstel Sportpark de Omloop
6. Technische vragen GroenLinksPvdA over Sportpark De Omloop - BenA Ruimte 20-6-2023
7. Amendement A EVA Omloop