



Zaaknummer: 2012/31315
Referentie: 2014/5892

Raadsvergadering d.d. 4 maart 2014 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 18 februari 2014

Portefeuillehouder:	dhr. L.M. Kremers
Behandelend ambtenaar:	dhr. A.J. Mulder
Doorkiesnummer:	0592 - 266861
E-mail adres:	a.mulder@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
	- Raadsbesluit (bijgevoegd)
	- Bouwplan, overzichtstekening en kostenraming met verklaring VAKO (ter inzage)

Onderwerp

Vervanging kleed- en kantinegebouw VAKO.

Gevraagd besluit

Instemmen met

1. Het plan voor de herbouw van het VAKO kleed- en kantinegebouw op de locatie Sportlaan en de bijbehorende terreinaanpassingen;
2. De bijdrage van VAKO van € 299.000 exd. BTW (opgebouwd uit: zelfwerkzaamheid € 124.000 en een bedrag voor de aankoop van de kantine van € 175.000 excl. BTW).
3. Een krediet beschikbaar stellen met economisch nut van € 845.000 excl. BTW (€ 969.000 - € 124.000 zelfwerkzaamheid VAKO) en de bijbehorende kapitaallasten ad. € 46.900 vanaf 2016 dekken uit de reserve IAB;
4. Het storten van de in 2014 beschikbare middelen voor de nieuw te bouwen kleedkamers ad € 250.000 in de reserve IAB;
5. Het verstrekken van een annuïtaire lening met een hoofdsom van € 85.000 met een looptijd van 20 jaar en tegen een rentepercentage van 4,5% (iedere vijf jaar te herzien).

Wat willen wij hiermee bereiken?

Binnen het Integraal Accommodatiebeleid heeft IHN/ Grontmij in 2006 onderzoek gedaan naar de bouwkundige staat van het kleed- en kantinegebouw van VAKO. IHN heeft geconstateerd dat het gebouw in de periode 2008-2014 vervangen zou moeten worden. De kosten van vervanging zijn geraamd op ca. € 905.500 (prijsspeil 2006). Vervanging is volgens dit bureau een minder dure oplossing dan renovatie van het gebouw.

Volgens de Kadernota Sport is de gemeente verantwoordelijk voor het kleedgedeelte van het gebouw; en de vereniging voor het kantinedeel. Het gebouw is nu ongeveer 600 m², waarvan de helft kantine en de helft kleedkamers. Het grootste deel van de kosten van vervanging kunnen – vanwege de benodigde technische installaties - toegerekend worden aan de vervanging van de kleedkamers.

Met dit voorstel willen we bereiken:

- de realisatie van een nieuwe kleed- en kantineaccommodatie en entree aan de Sportlaan volgens bijgaande gebouw en terreininrichtingstekeningen en bijbehorende stichtingskostenraming;
- de overdracht van de kantine na de oplevering maar voor de ingebruikneming;



- de sloop van alle bestaande op het terrein aanwezige opstallen – zijnde het kleedgebouw, de kantinebestuurskamer; het kassahokje; de materialenopslagberging tegen de houtwal AYR; en het zogenoemde kalkhok binnen een jaar na realisatie van de nieuwbouw kleed en kantinegebouw;

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Dit college en VAKO zijn al enkele jaren in overleg over de vervanging van de kleed- en kantineaccommodatie. VAKO wil graag met dit college komen tot een afronding. Als nu wordt ingestemd met dit voorstel kan het gebouw er in 2015 staan.

Wat ging er aan vooraf

De voetbalvereniging en tennisvereniging AYR hebben onderzocht of een gezamenlijke tennis- en voetbalaccommodatie haalbaar zou kunnen zijn. De tennisvereniging beschikte niet over de benodigde middelen.

Vervolgens is de haalbaarheid van privatisering van de voetbalaccommodatie onderzocht. Dit bleek voor zowel de gemeente als voor VAKO geen aantrekkelijk scenario.

Daarna heeft college van B&W gekoerst op planontwikkeling in samenhang met een MFA De Bronnen. Voor de MFA zou de toegangsweg aangepast worden aan de verwachte verkeerstoename van en naar de MFA. Ook zou de capaciteit van het parkeerterrein achter de sporthal De Kamp vergroot worden.

Dit grotere parkeerterrein achter de sporthal zou ook fungeren als parkeerplaats voor VAKO op de in de nabijheid geplande nieuwe locatie voor het kleed- en kantinegebouw.

Inhoudelijk voordeel was, dat kinderen eenvoudig vanuit de MFA naar de voetbalaccommodatie gebracht zouden kunnen worden. De plek in de nabijheid van het parkeerterrein had als bijkomend voordeel dat de Oosterkampen ontlast zou worden van de huidige verkeer- en parkeeroverlast.

VAKO heeft het plan om het kleed- en kantinegebouw aan de Noordkant van het 2^e veld, Sportlaan, te herbouwen. Het voordeel van deze locatie is dat gebruik gemaakt kan worden van het parkeerterrein en de fietsenstalling van zwembad De Leemdobben.

Voor de aansluiting nutsvoorzieningen (riool, water en energie) kan relatief eenvoudig aangehaakt op de leidingen Sportlaan.

Hoe informeren we de inwoners?

De voetbalvereniging heeft ca. 440 competitie spelende leden. En daarnaast vele vrijwilligers. De voetbalaccommodatie is een belangrijke voorziening voor het hele dorp.

VAKO heeft op 6 februari 2014 een inloopavond voor de buurt georganiseerd om omwonenden alvast in kennis te stellen van de plannen. Omwonenden hebben enthousiast gereageerd.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Het college zal de uitgebreide bestemmingsplanwijzigingsprocedure opstarten. Ook zal het college de lening afsluiten om de financiering rond te krijgen.

Daarna kan het plan worden aanbesteed, gegund en uitgevoerd. Voorafgaand aan de gunning van de opdracht door het college zal blijken of er inderdaad voldoende wordt bespaard door zelfwerkzaamheid en of VAKO de € 90.000 heeft voldaan (e.e.a. is cf verklaring van VAKO). Mocht blijken dat VAKO dan niet aan de gestelde eisen voldoet, kan het college nader bezien hoe verder te gaan.

Het gebouw kan – afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure en de aanbestedingsprocedure – in de loop van 2015 worden opgeleverd.

Het kantinedeel van het gebouw zal voor de ingebruikneming ervan worden overgedragen aan VAKO door middel van een Recht van Opstal.



Hoe zijn de financiën opgebouwd?

- Team Financiën

Kosten

Beschrijving	Kosten	BTW	Incid./Struc.
Sloop en nieuwbouw kleed- en kantineaccommodatie	€ 909.000	Excl.	I
Aanpassingen terrein ivm nieuwe locatie kleed- en kantinegebouw	€ 60.000	Excl.	I

De totale kosten bedragen dan:
Incidenteel: € 969.000 excl. BTW

Dekking

Voor deze kosten bestaat de volgende dekking:

Op grond van	Dekking	Incid./Struc
Inbreng zelfwerkzaamheid VAKO sloop gebouwen (bijdrage in natura)	€ 40.000	I
Inbreng zelfwerkzaamheid VAKO overig (bijdrage in natura)	€ 84.000	I
Bijdrage van VAKO voor de kantine	€ 175.000 excl. BTW (€ 90.000 eigen middelen VAKO + € 85.000 lening die gemeente aan VAKO verstrekt) (€ 211.750 incl. BTW)	I
Hierna nog te dekken door gemeente	€ 670.000 (€ 420.000 + € 250.000 eenmalige storting) geeft kapitaallasten van €46.900 (€ 16.750 afschrijving + € 30.150 rente) vanaf 2016	S
Onttrekking reserve IAB vanaf 2016	€ 46.900	S

De totale dekking bedraagt dan:
Incidenteel: € 299.000 (bijdrage VAKO)
Structureel: € 46.900

Toelichting op de kosten

In totaal wordt een krediet met economisch nut van € 845.000 excl. BTW (€ 969.000 minus de verwachte zelfwerkzaamheid van VAKO ad € 124.000) gevraagd. De kosten voor de aanpassingen aan het terrein zouden cf gemeentelijk beleid in een maatschappelijk krediet (wordt niet op afgeschreven) thuishoren. Omdat alle kosten van de kantine, kleedkamers, terrein en de dekking (zelfwerkzaamheid) zeer met elkaar verweven zijn, stellen we voor hiervan af te wijken en één krediet met economisch nut aan te vragen. Afschrijven over een krediet met maatschappelijk nut mag volgens de BBV. Het heeft niet de voorkeur.

De gemeente kan alle BTW over de gemaakte kosten in aftrek brengen omdat het kleedgebouw wordt gebruikt in het kader van 'de gelegenheid te geven tot sportbeoefening.' De te verkopen kantine zal met BTW worden overgedragen aan VAKO. Omdat VAKO de kantine BTWbelast exploiteert, krijgt VAKO de BTW weer terug via de belastingdienst. Per saldo zal VAKO dan dus € 175.000 kwijt zijn aan de kantine.

Toelichting op de dekking

VAKO verwacht de totale investeringskosten naar beneden te kunnen brengen met een bedrag van € 124.000 vanwege zelfwerkzaamheid. Daarnaast heeft VAKO aangegeven een bedrag van € 90.000 in te brengen aan eigen middelen.

De gemeente moet vervolgens kapitaallasten met een bedrag van 46.900 euro afdekken. Hierbij wordt uitgegaan van een afschrijftermijn van 40 jaar. In de IAB- plannen is rekening gehouden met een



investeringsbedrag van € 420.000 voor de kledingaccommodatie voor VAKO en de daarbij behorende kapitaallasten.

Daarnaast is een incidenteel bedrag van € 250.000 in de begroting 2014 (overgeheveld via de najaarsnota) beschikbaar. € 420.000 + € 250.000 = € 670.000. Echter omdat het een krediet met economisch nut is, moet er worden afgeschreven. Derhalve wordt voorgesteld de € 250.000 in de reserve IAB te storten en uit de reserve IAB alle kapitaallasten te dekken.

Omdat bij het bepalen van de kapitaallasten wordt gerekend met 4,5 % en de rentebijdrage op de reserve IAB 3,5 % is, wordt er met dit besluit iets meer uit de reserve IAB gehaald (heeft alleen betrekking op de € 250.000), dan waar rekening mee is gehouden bij eerdere doorrekeningen van de reserve. Dit zal gevolgen hebben voor het verloop van de reserve IAB; deze zal als gevolg van dit voorstel iets eerder zijn uitgeput.

Lening

VAKO vraagt een annuïtaire lening van € 85.000 met een looptijd van 20 jaar om e.e.a. te kunnen financieren. Bij vergelijkbare leningen brengt onze gemeente een rentepercentage van 4,5 % in rekening. Dit rentepercentage is gelijk aan de interne rekenrente. Iedere vijf jaar zal dit rentepercentage worden herzien en aangepast op de dan geldende rekenrente. Op basis van de genoemde uitgangspunten zal dit leiden tot een jaarlijkse last van € 6.535 euro voor VAKO. Per lid komt dit neer op ca 15 euro per jaar (aantal leden bedraagt ongeveer 440). VAKO verwacht dat de nieuwbouw een besparing op de energielasten met zich meebrengt. Tevens verwachten zij extra inkomsten te kunnen realiseren door het ter beschikking stellen van hun ruimte voor een BSO.

De gemeente loopt een beperkt risico. De ervaring leert dat dit soort verenigingen over het algemeen goed aan hun betalingsverplichtingen voldoen. De lening van € 85.000 lijkt goed op te brengen door VAKO.

Wel zou - zoals al eerder aangegeven in deze memo - het aantal leden kunnen teruglopen als gevolg van krimp.

Risicobeperking

Bij de gunning van de opdracht door het college zal blijken of er inderdaad voldoende wordt bespaard door zelfwerkzaamheid en of VAKO de € 90.000 heeft voldaan voorafgaand aan de opdrachtverstrekking (e.e.a. is cf verklaring van VAKO). Mocht blijken dat VAKO dan niet aan de gestelde eisen voldoet, kan het college nader bezien hoe verder te gaan.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

P. Adema,

burgemeester

Drs. G.K. Zijlstra

secretaris