



Voorstel raad (burgerinitiatief)

GEWIJZIGD

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER
AGENDAPUNT	5	TER INZAGE
NUMMER	2017	BIJLAGE(N)
RAADSVERGADERING	28 september 2017	
COMMISSIE	SI	
ORGANISATIEONDERDEEL	Griffie	
PORTEFEUILLEHOUDER	Alberta Schuurs-Jensema	
INITIATIEFNEMER	Ad Geerlings, Vinkeveen	
PLV INITIATIEFNEMER	Esther Grondijs, Baambrugge	

Onderwerp

Burgerinitiatief voor een gecombineerd sportgebouw te Abcoude.

Voorstel

1. Goedkeuring te geven aan het vestigen van een langdurig recht van erfpacht en recht van opstal op de kavel aan de Spoorlaan van gemeente DRV ten gunste van Stichting Abcoude Sport (SAS) en Stichting Zwembad Abcoude (SZA), dan wel hun gezamenlijke rechtsopvolger, voor een erfpachtcanon/retributie van € 100,- per jaar.
2. De inbreng van de gemeente (**eenmalige investeringsbijdrage**) voor het gecombineerde sportgebouw is het bedrag dat de gemeente zou moeten investeren in een op zich zelf staande sportaccommodatie ter vervanging van de Kees Bonzaal te Abcoude, **ad** € 3,6 mln.
3. Ambtelijke ondersteuning en medewerking toe te zeggen aan de stichtingen SAS en SZA bij het vervolgplan en projectmanagement, en in het bijzonder bij de 2 te bouwen nieuwe gymnastiekruimten voor de 4 scholen van Abcoude, zodat dit gebeurt binnen de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs De Ronde Venen 2011.
4. Een jaarlijks geïndexeerde exploitatiebijdrage van € 125.000,- vanaf 2020 toe te kennen aan de rechtsopvolger van de stichtingen SAS en SZA.
5. Een borgstelling van de Gemeente te accorderen voor de **door de stichtingen of hun rechtsopvolger** aan te trekken financiering bij BNG **ad** € 4,4 mln. Dit vereist, volgens opgave BNG, de volgende (letterlijke) beslissing van het college:
"Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente ..., gelet op artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet
VERKLAART:
kennis te hebben genomen van het model van de akte van borgtocht (met vermelding van de referentie) van BNG Bank; en
BESLUIT:
Om onder de in deze akte van borgtocht vermelde voorwaarden onherroepelijk en onvoorwaardelijk borg te staan jegens BNG Bank voor de richtige nakoming van alle verplichtingen van <naam kredietnemer> uit hoofde van de [daarin genoemde] lening, overeenkomstig de model akte van borgtocht met referentie E2a01122010, een en ander tot een maximum bedrag van EUR XXXX,-- (te vermeerderen met de pro rata parte aan dit bedrag toe te rekenen boeten, kosten en wettelijke en overeengekomen renten)"

Inleiding en argumenten

Het Burgerinitiatief gecombineerd sportgebouw Abcoude (verder: '*Burgerinitiatief*') is behandeld in de raadsvergadering van 29-6-17. Vanuit de raad kwam, met name vanuit RVB, een aantal suggesties die nader uitgewerkt verdiende te worden.

Het college gaf aan te willen starten met de voorbereidingen voor het plannen van de vervanging van de Kees Bonzaal, conform hun ingenomen standpunt in de informatienota aan de raad van 9 mei jl. Het agendapunt Burgerinitiatief werd op voorstel van het CDA afgesloten met de afspraak om tijdens de zomer twee sporen te gaan:

1. Initiatiefnemers gaan na of borgstelling naar beneden kan en zekerheid over de bouwkosten kan worden verkregen.
2. Gemeente maakt een start met het onderzoek naar een 'stand alone gymzaal' ter vervanging van de Kees Bonzaal.

Aanpassingen Burgerinitiatief 'spoor 1'

De suggesties van RVB waren als volgt:

1. omlaag brengen borgstelling ad € 7 mln
2. bouwkosten onderbouwing € 8,5 mln
3. exploitatiebegroting aanpassen op basis van bovengenoemde punten

Ad 1: Omlaag brengen borgstelling ad € 7 mln

Het omlaag brengen van de financieringsbehoefte betekent een lagere borgstelling. Dit kan door de volgende aanpassingen:

Voorstel Burgerinitiatief 28-6-17	Nieuw voorstel 28-9-17	Toelichting
Investeringsbijdrage gemeente t.b.v. gymzalen € 1,5 mln, op basis van VNG normering.	Investeringsbijdrage gemeente t.b.v. gymzalen € 3,6 mln o.b.v. reële bouwkosten.	Uit het rapport van BMC blijkt dat voor de reële kosten van een nieuwe 'stand-alone' sportvoorziening, de VNG normering van 2017 ad inmiddels € 1,6 mln te kort schiet. De bouwkosten voor een zaal als de Kees Bonzaal (scenario 2) liggen tussen de € 3,2 en 3,7 mln.
Ruilen grond Spoorlaan voor Kees Bonzaal	Spoorlaan uitgeven in 40 jaar erfpacht met recht van opstal aan Stichting (erfpachtcanon € 100,- per jaar) Verkoop Kees Bonzaal, Holendrecht 55, Abcoude voor € 0,5 mln van Stichting aan gemeente.	Boekwaarde Spoorlaan: € 200.000,-. Uitgeven grond in erfpacht voor maatschappelijk o.g. is in lijn met beleidsvisie Vastgoed. Erfpachtcanon in lijn met Willisstee. Sociale grondwaarde (14 sociale huurwoningen): € 600.000,- Commerciële grondwaarde (9 woningen ad € 355K): € 1.000.000

Samenvattend brengt dit de benodigde financiering (en bijbehorende borg) op:

	<u>x € 1.000,--</u>
Investeringskosten sportgebouw	8.500
Bouwkosten "KeesBon 2"	- 3.600
Opbrengst grond Holendrecht	<u>- 500</u>
Financiering BNG	4.400 (met borg van 4,4 mln)

→ Resultaat: Borg teruggebracht van 7,0 naar 4,4 mln.

Ad 2 Bouwkosten onderbouwing € 8,5 mln

Hoe realiseren we dat de bouwkosten 8,5 mln excl btw zijn (en blijven)?

Dit doen wij onder begeleiding van 4Building:

- In september 2017 starten wij met het vormen van een team om aan de hand van het programma, het Definitief Ontwerp op te stellen, dat mogelijk is voor investeringskosten € 8,5 mln.
- Vanaf december 2017 vindt een selectie plaats van de uitvoerende partij (streven is om van minimaal 5 aanbieders offerte te ontvangen) met behulp van zg Bill of Quantities, om zuivere vergelijking mogelijk te maken.
- In februari 2018 wordt het bouwteam gevormd, waarin behalve de uitvoerende partij de opdrachtgever, bouwcoördinator, architect, gemeente en adviseurs installaties, constructies en bouw fysica zitting hebben. Deze maken het technisch ontwerp binnen het gestelde budget van 8,5 mln.
- In juli 2018 kan dan de aannemingsovereenkomst worden getekend en gestart worden met het uitwerken van het uitvoeringsontwerp.
- Augustus 2018: Start bouw (geplande oplevering juli 2019).

Tijdens de bouw vindt strenge controle en bewaking plaats van de kosten. De hierboven genoemde Bill of Quantities is de basis om de kosten en daarmee het budget te bewaken. Hiertoe komt het bouwteam tweewekelijks bijeen. In geval van afwijkingen worden direct alternatieve oplossingen gezocht die binnen het budget blijven. Dankzij bovengenoemd proces is er een optimum tussen gecontroleerd ontwerpen, controleren en budgettaire zekerheid. Deze werkwijze is bewezen bij diverse bouwprojecten van overheden en instellingen.

→ Resultaat: Stichtingskosten blijven € 8,5 mln.

Ad 3 Exploitatiebegroting aanpassen op basis van onderstaand genoemde punten.

In de bijlage treft u de aangepaste exploitatie begroting Sporthuis Abcoude met doorrekening van de volgende wijzigingen:

- Lineaire lening, hoofdsom € 4,4 mln, 40 jaar, 2 jaar grace period,
- Rente aangepast van 1,4 naar 1,66% (actueel percentage 20 jr lineair)
- Aanpassing bijdrage gemeente : alleen (geïndexeerde) onderwijsbijdrage ad € 38 K ipv huidige € 64K onderwijsbijdrage + huur toestellen.
- Erfpachtcanon ad € 100,- per jaar (zoals bij Willisstee)

→ Resultaat: Jaarlijkse exploitatie bijdrage ad € 125K is voldoende.

Standpuntbepaling college inzake aangepast Burgerinitiatief.

Inmiddels heeft het college de initiatiefnemers geïnformeerd dat het college een **neutraal** standpunt inneemt t.a.v. het aangepaste burgerinitiatief en de beslissing hierover geheel aan de raad overlaat. Hiermee komt het college terug op haar eerder ingenomen standpunt, verwoord in haar informatiememo van 9 mei 2017, om geen medewerking te verlenen aan de verdere realisering van het geplande sportgebouw te Abcoude.

Daarom geven wij u de voordelen van het doorgaan van ons burgerinitiatief voor de gemeente, ten opzichte van het door de gemeente zelf realiseren van een 'tweede Kees Bonzaal' op een rij:

1. Gemeente is ontzorgd voor de bouw en beheer vervanging afgeschreven Kees Bonzaal.
2. Uiterlijk 1 januari 2020 is gebouw gereed.
3. Participatie van inwoners Abcoude en Baambrugge.
4. Een maatschappelijke voorziening met een brede functie.
5. Gemeente heeft een stuk grond ter beschikking waarop sociale woningbouw (14 woningen) of vrije sector bouw (9 woningen) mogelijk is.
6. Mede toezicht op de exploitatie van Sporthuis en financieel risico door BNG.
7. Jaarlijkse exploitatiebijdrage voor zwembad € 100k en voor overige binnensporten en sociale activiteiten € 25K is redelijk (zie hieronder het overzicht bijdrage gemeente aan de 4 grootste kernen voor binnensport en schoolgym).

Kern	Bijdrage uit programma 6: Sociaal Domein, taakveld samenkracht en burgerparticipatie.	Bijdrage uit Onderwijs en Sport (product E404 en E525), excl verhuuropbrengst derden
Wilnis: Willisstee	€ 145.887	€ 30.917
Vinkeveen: De Boei	€ 151.569	€ 22.748
Mijdrecht: Phoenix Veenweidebad De Brug De Eendracht	€ 833.000*	€ 390.619 € 43.811 € 66.681
Abcoude: Kees Bonzaal	-	€ 64.000
→Wordt Sporthuis Abcoude	€ 125.000	€ 38.000

*) Veenweidebad: opgave wethouder in cie 11-5-17, obv productenramingen E537, maar zie ook voorzieningen 04 en programma 10)

8. De maatschappelijke baten die een sportgebouw met zwembad opleveren, ten opzichte van een sportgebouw zonder zwembad (zie [nota](#) Maatschappelijke baten zwem-/gymgebouw Abcoude, M. de Nooij, maar ook inspraak Fysiotherapeut M. Wijnant uit Abcoude bij [raadsvergadering](#) (29-6-17, vanaf 14:42)

Voldoen aan de kaders.

Voor veel raadsleden is het belangrijk dat we voldoen aan de gestelde kaders. Er zijn ooit kaders geformuleerd bij een opdracht voor een haalbaarheidsonderzoek voor een zwembad. Een raadslid heeft daags voor de raadsvergadering van 29 juni 2017 deze kaders opgevraagd bij de griffier, echter de kaders die in het antwoord aan haar gemeld worden betreffen de kaders voor het

haalbaarheidsonderzoek en kaders die D66 in haar ingetrokken raadsvoorstel zou hebben genoemd (echter die luidden anders...). Dit geeft enige verwarring.

De 'kaders' zijn niet van toepassing op deze casus. Ze speelden ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek M3V en dat is klaar (maar vermoedelijk blijven ze toch een eigen leven leiden).

Nadat het haalbaarheidsonderzoek en concept initiatiefvoorstel van D66 in de commissies zijn besproken, was de conclusie dat hoe de kaders dienen te zijn, zal moeten blijken uit een Business case.

Uit de nu aangepaste business case blijken de volgende kaders (lees: voorwaarden) waarbinnen een Sporthuis, inclusief zwembad, mogelijk is:

- Exploitatiebijdrage van € 100.000 voor zwembad en € 25.000 voor sport/sociaal domein.
- Gemeente blijft eigenaar grond en geeft grond in 40 jaar in erfpacht met recht van opstal aan Stichting (in lijn met de door de gemeenteraad aangenomen motie Bultena: maatschappelijk o.g. in erfpacht uitgeven).
- Gemeente doet een investeringsbijdrage ten grootte van het bedrag van de stichtingskosten die zij verschuldigd zou zijn als zij de vervanging van de Kees Bonzaal zelf zou realiseren ad € 3,6 mln (zie uitkomst rapport BMC, begroot op € 3,2 tot € 3,7 mln).
- De SAS doet een investeringsbijdrage ten grootte van de opbrengst uit de verkoop van de Kees Bonzaal, Holendrecht 55, Abcoude.
- Bouw en exploitatie zijn voor rekening en risico stichting SAS/SZA.
- Gemeente staat borg voor benodigde financiering bij BNG voor € 4,4 mln.

Het gewijzigde burgerinitiatief raadsvoorstel ziet er als volgt uit:



De raad van de gemeente De Ronde Venen, gelezen het Burgerinitiatief van de heer A.A.C. Geerlings voor een gecombineerd sportgebouw te Abcoude, d.d. 29 juni 2017 alsmede het gewijzigde burgerinitiatief d.d. 28 september 2017

Besluit

Voorstel

1. Goedkeuring te geven aan het vestigen van een langdurig recht van erfpacht en recht van opstal op de kavel aan de Spoorlaan van gemeente DRV ten gunste van Stichting Abcoude Sport (SAS) en Stichting Zwembad Abcoude (SZA), dan wel hun gezamenlijke rechtsopvolger, voor een erfpachtcanon/retributie van € 100,- per jaar.
2. De inbreng van de gemeente (eenmalige investeringsbijdrage) voor het gecombineerde sportgebouw is het bedrag dat de gemeente zou moeten investeren in een op zich zelf staande sportaccommodatie ter vervanging van de Kees Bonzaal te Abcoude, ad € 3,6 mln.
3. Ambtelijke ondersteuning en medewerking toe te zeggen aan de stichtingen SAS en SZA bij het vervolgplan en projectmanagement, en in het bijzonder bij de 2 te bouwen nieuwe gymnastiekruimten voor de 4 scholen van Abcoude, zodat dit gebeurt binnen de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs De Ronde Venen 2011.
4. Een jaarlijks geïndexeerde exploitatiebijdrage van € 125.000,- vanaf 2020 toe te kennen aan de rechtsopvolger van de stichtingen SAS en SZA.
5. Een borgstelling van de Gemeente te accorderen voor de door de stichtingen of hun rechtsopvolger aan te trekken financiering bij BNG ad € 4,4 mln. Dit vereist, volgens opgave BNG, de volgende (letterlijke) beslissing van het college:
“Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente ..., gelet op artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet
VERKLAART:
kennis te hebben genomen van het model van de akte van borgtocht (met vermelding van de referentie) van BNG Bank; en
BESLUIT:
Om onder de in deze akte van borgtocht vermelde voorwaarden onherroepelijk en onvoorwaardelijk borg te staan jegens BNG Bank voor de richtige nakoming van alle verplichtingen van <naam kredietnemer> uit hoofde van de [daarin genoemde] lening, overeenkomstig de model akte van borgtocht met referentie E2a01122010, een en ander tot een maximum bedrag van EUR XXXX,-- (te vermeerderen met de pro rata parte aan dit bedrag toe te rekenen boeten, kosten en wettelijke en overeengekomen renten)”

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 28 september 2017.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Bijlage

OPBRENGSTEN (excl. Btw)		begroting (nieuw) n.a.v. Synarchis				Synarchis			
	aantal	bedrag	aantal nieuw	doel-tarief	jaar 1	Baten			
expl.Zwembad	gerealiseerd Meerbad 2011					aantal	prijs ex btw	prijs incl btw	baten
vrij/recreatief zwemmen	21.592	€ 43.385	21.000	€ 4,25	€ 89.151	21.000	€ 3,77	€ 4,00	€ 79.000
zwemlessen	20.980	€ 292.102	23.550	€ 11,79	€ 277.712	23.550	€ 10,85	€ 11,50	€ 255.000
verenigingen	12.725	€ 63.221	497 uren	€ 117,92	€ 58.608	460 uren	€ 117,92	€ 125,00	€ 54.000
schoolzwemmen	3.780	€ 14.585	3.500	€ 4,00	€ 14.000	3.500	€ 6,50	€ 7,00	€ 13.000
doelgroepen/activiteiten/evenementen	5.060	€ 19.812	6.000	€ 7,08	€ 42.480	6.000	€ 7,00	€ 7,00	€ 40.000
verhuur zwembad doelgroepen		€ 433.105			€ 15.000				€ 15.000
Subtotl		€ 11.637			€ 17.000				€ 456.000
bruto marge horeca zwembad		€ 11.637			€ 17.000				€ 17.000
sponsoring					€ 15.000				€ 15.000
subtotaal zwembad		€ 444.742			€ 528.952				€ 488.000
expl. Gymzalen	gerealiseerd SAS 2016				€ 55.000				€ 55.000
verenigingen		€ 43.411			€ 35.842				€ 64.000
gemeente (scholen) verordening		€ 36.510			€ 4.000				€ 4.000
gemeente (scholen) huur toestellen		€ 24.403			€ 94.842				€ 123.000
evenementen		€ 79.921			€ 17.000				€ 17.000
Subtotl		€ 14.918			€ 111.842				€ 140.000
pacht kantine/horeca		€ 94.839			€ 640.794				€ 628.000
Subtotaal gymzaal		€ 539.581							
TTL									
referentie: Meerbad 2011 (SFN)									
en Kees Bon 2016									
LASTEN			sporthuis Abcoude		=totaal vergelijkbaar rubriek				
	Kees Bon	Het Meerbad							
personele lasten	€ -	€ 286.104	5,9 fte	€ 251.125	€ 266.193	5,9 fte			€ 264.000
overige personele kosten				€ 15.068	€ 95.806				€ 140.000
onderhoudskosten groot (MOP) & klein	€ 10.803	€ 40.000		€ 95.806	€ 100				€ 100
erfpacht				€ 100	€ 83.719				€ 100.000
Gas en elektra	€ 13.704	€ 80.000		€ 83.719	€ 100.337				€ 100.000
water en chemicalien	€ 1.569	€ 9.000		€ 16.618	€ 35.465				€ 30.000
schoonmaakkosten	€ 22.560	€ 9.000		€ 35.465	€ 25.000				€ 25.000
inventaris, materialen en hulpmiddelen		€ 2.988		€ 15.000	€ 32.732				€ 40.000
belastingen	€ 1.127			€ 17.000					
verzekeringen	€ 2.927			€ 15.732					
diverse lasten	€ 1.686			€ 10.768					
kantoor kosten & diensten		€ 135.975		€ 23.690	€ 42.378				€ 43.000
afval				€ 4.250					
laboratorium				€ 3.670					
Subtotaal LASTEN				€ 588.011	€ 588.011				€ 642.000
VERSCHIL OPBRENGSTEN LASTEN									
					€ 52.783				

Financiering BNG: € 4,4 mln, borg gemeente			
Hoofdsom	€ 4.400.000	Lening na 20 jaar: 2,3 mln, na 30 jaar: 1,2 mln	
Rente 1,66%	€ 73.040	Aflopend, vanaf jaar 3 jaarlijks €1.922 minder	
Aflossingen lineair per jaar (vanaf jaar 3)	€ 115.789		
rente en aflossing lineair	€ 188.829		
Afschrijvingen	€ 229.385		
		lineair	Synarchis
	Jaar 1-2	Jaar 3	
Verschil opbrengsten lasten	52.783	52.783	-14.000
Rente	73.040	73.040	105.000
aflossingen	0	115.789	197.368
verschil	-20.257	-136.047	-316.368
	plus aanloopverliezen		
Exploitatiebijdrage gemeente zwembad	100.000	100.000	100.000
bijdrage gemeente voor sportzaal	25.000	25.000	25.000
inzet vrijwilligers (1 fte) -/- kosten	33.000	33.000	37.000
inzet vrijwilligers bij onderhoud	4.000	4.000	
	162.000	162.000	162.000
exploitatiete kort/overschot	141.743	25.953	-154.368