



## Raadsvoorstel

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b><br>Uitkomst onderzoek naar nieuwe locatie KCR en een nieuwe sporthal op sportpark Reijerpark. | <b>Commissie:</b><br>Samen leven 1 december 2016 | <b>BBVnr:</b><br>1137591            |
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>Tineke Keuzenkamp, Volbregt Smit  | <b>Gemeenteraad:</b><br>15 december 2016         | <b>Raadsvoorstelnr.:</b><br>1137489 |
| <b>e-mailadres opsteller:</b><br><a href="mailto:j.bos@bar-organisatie.nl">j.bos@bar-organisatie.nl</a>         |  | Openbaar                            |

### Onderwerp

Uitkomst onderzoek naar nieuwe locatie voor korfbalvereniging KCR en een nieuwe sporthal op sportpark Reijerpark.

### Geadviseerde beslissing raad

1. Kennis te nemen van de uitkomst van het onderzoek naar nieuwe locatie KCR en een nieuwe sporthal op sportpark Reijerpark.
2. Het college opdracht te geven te starten met de voorbereiding en uitvoering van de bouw van de sporthal op Sportpark Reijerpark.
3. Het college opdracht te geven te starten met de voorbereiding en uitvoering van de aanpassingen op Sportpark Reijerpark.
4. Het college opdracht te geven te starten met de voorbereiding en uitvoering van het verwijderen van de jeu de boules banen van KCR en opstal van KCR op Sportpark Ridderkerk.
5. Investeringskredieten beschikbaar te stellen in de begroting 2017 voor de volgende onderdelen:
  - € 3.500.000,- (excl. BTW) voor de bouw van de nieuwe sporthal op Sportpark Reijerpark;
  - € 1.300.000,- (excl. BTW) voor de aanpassingen van de buitensportaccommodatie op Sportpark Reijerpark;
  - € 35.000,- (excl. BTW) sloopkosten voor de sloop van de jeu de boules banen en verwijderen opstal KCR te dekken uit reserve IAP.
6. Uw wensen en bedenkingen te geven ten aanzien van het voornemen van het college om, ten behoeve van de nieuwbouw van het clubhuis van KCR, garant te staan voor een maximum bedrag van € 400.000,-, waarbij Stichting Waarborgfonds Sport voor € 200.000,- als achtervang fungeert.
7. Het college opdracht te geven de financiële consequenties voor de begroting 2017 te verwerken in de eerstvolgende tussenrapportage 2017.

### Inleiding

Vanuit het IAP is vastgesteld dat KCR verplaatst gaat worden naar sportpark Reijerpark in combinatie met de realisatie van een nieuwe sporthal op het sportpark. Daarbij moest ruimtelijk zoveel mogelijk rekening gehouden worden met wensen en toekomstplannen van de huidige en toekomstige gebruikers.

### Beoogd effect

Het uiteindelijke doel is dat de (her) inrichting van het sportpark Reijerpark zodanig wordt vormgegeven dat deze voor zowel de middellange als de lange termijn een goede basis vormt voor het uitoefenen van de verschillende sporten en ontmoetingsfuncties op het sportpark Reijerpark.

### Relaties met beleidskaders:

Het Integraal Accommodatieplan Ridderkerk.  
Milieu- en duurzaamheidsprogramma 2016 – 2020.  
Kadernota Bewegend Verbinden

## Argumenten

- 1.1. *U kennisneemt van de nieuwe indeling van het Sportpark Reijerpark (zie bijlage 1).*
- 2.1. *U hiermee invulling geeft aan de uitwerking van een voorkeursscenario uit het IAP.*
- 2.2. *U hiermee een mooie nieuwe duurzame sportvoorziening creëert voor het voortgezet onderwijs en verschillende sportverenigingen.*
- 3.1. *U hiermee het Sportpark Reijerpark een toekomstbestendige en optimale invulling geeft.*  
Het Sportpark Reijerpark krijgt met deze investeringen een aantal toekomstgerichte aanpassingen. Het betreft hier de aanleg van een nieuwe buitenaccommodatie van KCR, de aanpassingen voor Ten Donck en de aanleg van een beachveld waar volop gebruik van gemaakt kan worden door alle verenigingen op het Sportpark. Ook krijgt het Sportpark een herkenbare toegang via een mooi ingericht plein tussen de twee sporthallen. Het Sportpark is klaar voor de toekomst en de inrichting staat mogelijke nieuwe ontwikkelingen over een aantal jaren niet in de weg.
- 4.1. *U hiermee zorgdraagt dat de jeu de boules banen (na verhuizing van KCR) worden opgeruimd en zo onderhoudsvriendelijk mogelijk wordt ingericht.*  
Sport en Welzijn geeft aan dat de huidige kunstgrasvelden van KCR voorlopig zullen worden gebruikt voor de buitensportactiviteiten van onderwijsinstellingen. Zodra er andere ontwikkelingen zijn, waardoor deze velden vervallen, zal de betreffende boekwaarde op die velden ook worden afgeschreven.
- 4.2. *U hiermee zorgdraagt dat de opstal van KCR gesloopt wordt in het geval voetbalvereniging RVVH de oude opstal van KCR niet overneemt.*  
Het opstal is van KCR. Voetbalvereniging RVVH heeft eerder aangegeven dit te willen overnemen. Er is een taxatie gedaan van het huidige opstal (€ 72.000,-). KCR en RVVH moeten nog onderhandelen over de eventuele overname. Mocht deze onderhandeling niet slagen, dan zal de gemeente met KCR in overleg gaan tegen welk bedrag het eigendom zal overgaan naar de gemeente. De gemeente heeft voor dit pand geen bestemming en zal dit opstal dan slopen.
- 5.1. *Het college hiermee kan starten met de uitvoering en uitwerking van de verschillende onderdelen om te komen tot realisatie in 2017 en 2018.*
- 6.1. *U hiermee het college wensen en bedenkingen mee kunt geven over deze garantstelling, waardoor het college hier een wel afgewogen besluit kan nemen.*  
Het college is bevoegd om garantstellingen af te geven. Voor bedragen boven de € 100.000,- moet u door het college in de gelegenheid gesteld zijn om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Voor de realisatie van het clubhuis door KCR moet KCR een geldlening aangaan. De voorlopige inschatting is dat stichtingskosten van nieuwe accommodatie grofweg € 500.000 zullen gaan bedragen. KCR heeft al ongeveer € 100.000,- eigen financiële middelen beschikbaar voor de financiering van de nieuwbouw. Voor het restant van het bedrag moet KCR externe financiering aantrekken. KCR komt alleen in aanmerking voor externe financiering wanneer voor de geldlening een garantstelling wordt afgegeven. Uitgangspunt is dat KCR een lening afsluit bij de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten). Hiervoor moet de gemeente 100% garant staan. Met Stichting Waarborgfonds Sport zal de gemeente een achtervang garantie afsluiten voor maximaal 50% van het totale bedrag. Het risico voor de gemeente bedraagt dan maximaal € 200.000,-.
- 7.1. *De financiële consequenties voor de begroting 2017 van dit voorstel worden betrokken in de eerste tussenrapportage 2017.*

## Overleg gevoerd met

Er is met veel partijen overleg gevoerd over de locatiestudie. Dit is in bijlage 2 beschreven. Er zijn drie Ronde tafelbijeenkomsten gehouden met Stichting Sport en Welzijn, KCR, Saturnus, Ten Donck, SV Slikkerveer, Farel College en SV Reijerpark in oprichting. Het resultaat van deze bijeenkomsten is een gedragen voorstel voor een toekomstbestendige en optimale indeling van het Sportpark Reijerpark. Uiteindelijk is hier een gezamenlijk gedragen indelingstekening uit voortgekomen (zie bijlage 1), die de komende periode verder in overleg met de partijen wordt besproken en gedetailleerd.

In de tussentijd is ook onderzoek gedaan naar een haalbare planning voor realisatie van de sporthal, waarbij deze in de zomer van 2018 geopend wordt. Er zijn voorbereidende werkzaamheden gedaan, zoals parkeeronderzoek en ecologisch onderzoek. Ook is er een kostenraming opgesteld voor de bouw van de sporthal en de aanpassingen op het Sportpark.

## **Kanttekeningen**

Belangrijk te melden is dat er een relatie is tussen de realisatie van deze sporthal Reijerpark en de voorgenomen sloop van sporthal de Beverbol (in 2019). Door de voorgenomen sloop van de Beverbol raken verschillende organisaties, die daar hun activiteiten uitvoeren hun huisvesting kwijt. Deze organisaties moeten gehuisvest worden. Voor 2019 zal in ieder geval voor de maatschappelijke organisaties, verenigingen en stichtingen, die nu in de Beverbol gehuisvest zijn duidelijk moeten zijn wat hun nieuwe plek wordt waar zij hun activiteiten kunnen uitvoeren. Voor de scholen en verschillende (niet Bolnes gebonden) sportverenigingen is er in ieder geval ruimte in de nieuw te bouwen sporthal op het Reijerpark.

Als er in panden in Bolnes investeringen moeten worden gedaan om herplaatsing van Bolnes-gebonden organisaties mogelijk te maken dan zullen deze kosten inzichtelijk worden gemaakt bij de raadsbehandeling van de aanvraag van krediet voor sloop van de Beverbol.

Er bestaat een risico dat de gemeente op de garantie met betrekking tot de lening van KCR wordt aangesproken. In artikel 12 lid 3 van de Financiële verordening gemeente Ridderkerk 2014 is bepaald dat het college zekerheden bedingt bij het toekennen van garanties ter beperking van dit risico.

In dit specifieke geval stelt het college de volgende zekerheden in:

- Waarborgfonds Sport fungeert als achtervang voor 50% van het maximale garantstellingsbedrag.
- KCR gaat de lening aan bij BNG, die zij aflossen.
- De gemeente vestigt het eerste recht van hypotheek op het pand. Dit geeft een extra zekerheid voor de gemeente.
- KCR levert een exploitatiebegroting en toekomstperspectief aan, waaruit financiële draagkracht blijkt.
- In de exploitatiebegroting moet ook expliciet worden opgenomen dat het pand goed verzekerd wordt en er een reservering voor groot onderhoud is opgenomen.

Het besluit, waarbij een gemeentegarantie wordt toegekend, wordt daartoe uitgewerkt in een borgstellingsovereenkomst waarin deze zekerheden zijn opgenomen. De gemeente gaat ook een overeenkomst aan met Stichting Waarborgfonds Sport en zij beoordelen jaarlijks de financiële stand van zaken bij KCR.

Het recht van opstal voor het huidige clubhuis is gevestigd op 25 oktober 1979. In deze oude akte is als voorwaarde opgenomen dat bij beëindiging van het opstalrecht voor de huidige opstal KCR onder bepaalde voorwaarden recht heeft op vergoeding van de waarde van het opstal. Als KCR er met RVVH niet uitkomt dan zal de gemeente in onderhandeling gaan over het vergoeden van het opstal.

## **Uitvoering/vervolgstappen**

Rekening houdend met de vastgestelde kaders vanuit het IAP, de technische staat van de huidige korfbal velden van KCR en Ten Donck en de planning van het korfbalseizoen is het wenselijk om de aanpassingen op het Sportpark Reijerpark en de nieuwe sporthal in augustus 2018 op te leveren.

Er is een concept projectplan opgesteld, waarmee een fasering wordt aangegeven waardoor oplevering in de zomer 2018 mogelijk wordt.

## **Evaluatie/monitoring**

n.v.t.

## Financiën

Voor de investeringen in een nieuwe locatie voor KCR en de nieuwbouw van een sporthal op sportpark Reijerpark zijn volgende de kredieten nodig;

### 1. Bouw nieuwe sporthal ad € 3.500.000 ex. BTW.

Vanwege de verschillende afschrijvingstermijnen van bouw, inrichting en installaties moet dit krediet worden gedifferentieerd.

| Nieuwbouw sporthal | Afschrijvingstermijn | krediet          | gem. kapitaallast |
|--------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| sporthal           | 40 jaar              | 2.559.500        | 83.000            |
| inrichting         | 20 jaar              | 300.300          | 17.000            |
| installaties       | 15 jaar              | 640.200          | 69.000            |
| <b>Totaal</b>      |                      | <b>3.500.000</b> | <b>169.000</b>    |

In dit bedrag zitten voorbereidings- en realisatiekosten voor de sporthal inclusief extra voorzieningen ten behoeve van sportactiviteiten (oa NOC NSF), aanleg van fietsparkeerplaatsen en 15% extra budget ten behoeve van duurzaamheid.

### 2. Aanpassingen van de buitensportaccommodaties ad. € 1.300.000 ex BTW.

De kosten voor het aanpassen van het Sportpark zijn opgebouwd uit aanleg velden, verharding, speelveldinrichting, verlichting, beachveld, drainage, riolering, kabels & leidingen e.d. Globaal kunnen deze kosten worden verdeeld in:

- Algemene kosten ten behoeve van het hele Sportpark (€ 335.000,-).
- Aanleg beachveld (€ 30.000,-).
- Aanleg buitenaccommodatie KCR (€ 610.000,-).
- Aanpassen buitenaccommodatie Ten Donck (€ 325.000,-).

Hiervan wordt € 1.122.000 ex BTW ingezet voor de inrichting van het terrein en de ondergronden. De gemiddelde afschrijvingstermijn hiervoor is 20 jaar. De toplaag van de verschillende velden hebben een levensduur van ongeveer 10 jaar. Het krediet van € 178.000 ex BTW wordt in een gelijke periode afgeschreven.

| Buitensportaccommodaties         | Afschrijvingstermijn | krediet          | gem. kapitaallast |
|----------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Ondergrond en inrichting terrein | 20 jaar              | 1.122.000        | 64.000            |
| toplaag velden                   | 10 jaar              | 178.000          | 19.000            |
| <b>Totaal</b>                    |                      | <b>1.300.000</b> | <b>84.000</b>     |

De totaal jaarlijks terugkerende kapitaallasten van het aanpassen van Sportpark Reijerpark en een nieuwe sporthal op sportpark Reijerpark bedragen gemiddeld € 253.000 per jaar.

Volgens het activabeleid wordt de rentecomponent van de kapitaallasten, gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari en ongeacht of het actief wel of niet gereed is, ten laste gebracht van het saldo van de begroting. Deze rentelasten zijn voor 2017 en 2018 nog onbekend omdat die afhankelijk zijn van het tempo van de uitgaven.

De maximale rente in 2018 bedraagt € 67.200 (= 1,4% renteomslag over € 4.800.000). Door middel van de tussenrapportages wordt u geïnformeerd over de voortgang van investeringen en de gevolgen hiervan op de kapitaallasten in de begroting.

Ook is in het activabeleid bepaald dat wordt begonnen met afschrijven in het jaar volgend op de ingebruikname. Volgens de planning worden de sporthal en het complex van KCR in 2018 in gebruik genomen. De volledige kapitaallasten zullen in de meerjarenraming met ingang van 2019 verwerkt moeten worden.

3. Incidenteel budget voor de sloopkosten van de jeu des boulesbanen en opstal KCR van € 35.000 ex BTW.

Sport en Welzijn geeft aan dat de huidige kunstgrasvelden van KCR voorlopig zullen worden gebruikt voor de buitensportactiviteiten van onderwijsinstellingen. Zodra er andere ontwikkelingen zijn, waardoor deze velden vervallen, zal de betreffende boekwaarde op die velden ook worden afgeschreven.

Dekking

In de begroting is de vervanging van de toplagen van de kunstgrasvelden voor Ten Donck en KCR opgenomen. In de herinrichting van het sportpark zijn de kosten voor de aanleg van de benodigde velden opgenomen waardoor de bestaande kredieten kunnen vervallen.

| Omschrijving                           | Krediet        | Vrijvallende kapitaallast |
|--|----------------|---------------------------|
| Toplaag kunstgras KCR Ridderkerk       | 205.900        | 22.000                    |
| Toplaag kunstgras Ten Donck Reijerpark | 117.600        | 13.000                    |
| <b>Totaal</b>                          | <b>323.500</b> | <b>35.000</b>             |

Per saldo zal in de begroting 2017 vanaf 2019 rekening gehouden moeten worden met een structurele last van € 218.000. De structurele lasten kunnen gedekt worden binnen de ruimte in begroting 2017 – 2020. Het resultaat van de primitieve begroting 2017 is in 2017 nihil. De meerjarenraming sluit met een saldo van € 595.000 in 2018 oplopend tot ruim € 2 miljoen in 2020.

Bij de vaststelling van de begroting 2017 is een reserve IAP (Integraal Accommodatieplan) van € 2 miljoen gevormd. Doelstelling van de reserve is de eenmalige lasten als gevolg van projecten uit het IAP die direct effect hebben op het begrotingssaldo (met andere woorden niet geactiveerd mogen worden) te dekken. De sloopkosten van de jeu des boulesbanen en opstal van KCR van € 35.000 kunnen uit deze reserve worden gedekt.

Garantstelling

De garantstelling heeft geen directe gevolgen voor de gemeentelijke begroting. Slechts in geval dat de vereniging niet aan haar betalingsverplichtingen voldoet en de gemeente wordt aangesproken door BNG wordt de gemeente geconfronteerd met de financiële lasten. In de paragraaf 'Kanttekeningen' is in gegaan op de maatregelen, die worden genomen om de risico's zoveel mogelijk te beperken.

BTW

De gemeente verhuurt het sportpark BTW belast en kostprijsdekkend aan stichting SenW. SenW geeft vervolgens gelegenheid tot sportbeoefening. De btw op de investeringen kan 100% in aftrek gebracht worden. In deze sporthal zullen basisscholen niet gaan sporten.

**Juridische zaken**

Er wordt een flexibel bestemmingsplan opgesteld, waarbinnen er genoeg mogelijkheden zijn om de sporthal te bouwen en de benodigde aanpassingen aan het Sportpark nu en in de toekomst mogelijk te maken. Naar verwachting zal het bestemmingsplan in mei/juni 2017 aan uw raad worden voorgelegd.

Er wordt ook gewerkt aan een overeenkomst tussen gemeente en KCR over het bouwproces dat gezamenlijk zal worden doorlopen. KCR bouwt en financiert het eigen clubhuis, maar dit zal tegelijk gerealiseerd worden met de sporthal van de gemeente, waardoor een aantal zaken vastgelegd moeten worden. Ook wordt gewerkt aan het opstellen van documenten ten behoeve van de garantiestelling. Deze overeenkomst zal naar verwachting in januari 2017 worden ondertekend.

Er wordt ook gewerkt aan de stukken ten behoeve van de garantstelling, waarna in januari 2017 door het college een definitief besluit zal worden genomen. De stukken voor de aanbesteding van de werken moeten ook worden voorbereid. Op termijn zal ook een nieuw recht van opstal voor KCR gevestigd moeten worden. Er zullen afspraken moeten worden vastgelegd over beheer en onderhoud van de sporthal/clubhuis-combinatie. Ook moet er een huurovereenkomst worden opgesteld voor de verhuur van de sporthal aan Stichting Sport en Welzijn.

Eerder heeft de raad van de gemeente Ridderkerk, tijdens de vergadering van 10 september 2015, in het kader van de Wet markt en overheid, een lijst met economische activiteiten vastgesteld welke in het algemeen belang worden verricht. Op die lijst zijn ook een aantal sportaccommodaties opgenomen. Als de nieuwe sporthal gebouwd is, zal het raadsbesluit van 10 september 2015 moeten worden aangevuld.

### **Duurzaamheid**

De duurzaamheidsambitie is een energieneutraal en duurzaam sportcomplex. Voor energie betekent dit een minimale energieprestatie van nul (EPC 0). De duurzaamheidsambitie op het gebied van milieu, gezondheid, afval, materialen en dergelijke wordt in het programma van eisen vastgesteld. Dit betekent dat in de hele proces van programma van eisen tot en met de bouwfase zowel de EPC als de ambities van een duurzaamheidscertificaat centraal staan.

Om de ambities vroeg vast te leggen en meetbaar te maken wordt geadviseerd in het hele bouwproces niet alleen de EPC maar ook een duurzaamheidsmeetlat te gebruiken. Hierdoor ontstaat niet alleen meer inzicht maar ook gezamenlijk draagvlak en een toetsingskader in de verschillende bouwfasen. Traditioneel is namelijk de bouwfase het moment waar omwille van tijd, financiën of een andere visie van de betrokkenen in die fase duurzame ambities minder prioriteit krijgen dan andere bouwaspecten. Na realisatie kan aan de hand van de gekozen duurzaamheidsmeetlat het gebouw eenvoudig gecertificeerd worden en vergeleken met andere soortgelijke gebouwen.

Naar aanleiding van verschillende ervaringen van gemeenten in het land voegen wij 15% van de totale bouwsom toe aan de bouwsom als 'verduurzamingsbudget'. Dit is opgenomen in het budget van € 3.5 miljoen voor de sporthal.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

De omgevingsanalyse wijst uit dat de volgende partijen in dit project belangrijk zijn.

- Stichting Sport en Welzijn als adviseur en als beheerder/exploitant sportpark en nieuwe sporthal;
- KCR als eigenaar clubhuis, gebruiker sportpark en sporthal;
- SV Slikkerveer als gebruiker sportpark;
- SV Saturnus als mede eigenaar huidige hal en gebruiker sportpark;
- SV Ten Donck als mede eigenaar huidige hal en gebruiker sportpark;
- Farel College als mede eigenaar huidige hal;
- Gebruikers nieuwe sporthal;
- Onderwijsinstellingen, die gebruik maken van het sportpark.
- Wijkoverleg West;
- Bewoners wijk West;
- Bedrijven bij Sportpark Reijerpark.

Per fase wordt bekeken op welke manier deze partijen worden betrokken. In bijlage 2 bij dit raadsvoorstel is globale informatie gegeven over het betrekken van bovenstaande partijen.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

### **Bijlagen/ter inzage liggende stukken**

Bijlage 1: Indelingstekening

Bijlage 2: Participatienotitie voortraject en vervolgtraject Sportpark Reijerpark

Bijlage 3: Raadsbesluit kenmerk 1137593