

Raadsvergadering d.d. 16 mei 2019

Voorstelnummer 39-2019

Agendanummer 11

Zaaknummer D-ADV - 1904435

Aan
de Raad.

Voorstel:

1. In te stemmen met het aanpassen van de kaders ten behoeve van het project Gymsportcentrum. De wijziging betreft de volgende kaders:
 - het wijzigen van de exploitant: was STEV wordt Gemeente.
 - Het wijzigen van huurders: was STEV worden St. Mauritius, CBW, BUDO fun & fit en eventueel andere (sport)verenigingen of scholen.
 - Het mandateren van het college voor het aanpassen van het programma van eisen.
2. Het bijstellen van de planning met minimaal een half jaar later opleveren (najaar 2020)

Samenvatting:

Tijdens de raadsvergadering van februari 2018 zijn de kaders voor het nieuw te bouwen Gymsportcentrum vastgelegd. De kaders bestonden uit:

Kwaliteit: Vaststellen van het door de Stichting Turnpromotie Edam – Volendam (STEV) aangeleverde programma van eisen.

Geld: Het kostendekkende huurbedrag passend bij de exploitatie door de STEV.

Tijd: Streven naar afronding van het project in Q1 2020 opdat Stichting Woonbeheer de Vooruitgang de Maria Goretti Locatie kan ontwikkelen.

Het bleek niet mogelijk om een passende huurovereenkomst te sluiten met de STEV.

De wens om een nieuw gymsportcentrum te ontwikkelen en de Maria Goretti locatie te ontwikkelen is echter onverminderd groot. Daarom is gekeken naar de mogelijkheid de exploitatie van het gymsportcentrum door de gemeente te laten verrichten, zoals dat ook het geval is bij de overige sportaccommodaties in de gemeente.

Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:

De plan voor de bouw van het nieuwe gymsportcentrum in de Broeckgouw vergt een investering die geraamd wordt op €5,12 Miljoen (prijspeil 12-2018)

Samengevat betekent dit voor de exploitatieraming voor het project voor de komende jaren:

jaar	kapitaallast	exploitatiekost	totaal exploitatie	huuropbrengsten	Exploitatie resultaat	Reeds opgenomen in begroting	Verschil
2020	150.000	75.000	225.000	109.000	-116.000	-111.250	-4.750
2021	150.000	76.125	226.125	110.635	-115.490	-111.250	-4.240
2022	150.000	77.267	227.267	112.295	-114.972	-111.250	-3.722
2023	150.000	78.426	228.426	113.979	-114.447	-111.250	-3.197
2024	150.000	79.602	229.602	115.689	-113.914	-111.250	-2.664
2025	150.000	80.796	230.796	117.424	-113.372	-111.250	-2.122

Kapitaallasten zijn gebaseerd op 40 jaar afschrijving van de gehele investering (exclusief grondkosten). In de exploitatie zit onderhoud, verzekeringen en andere eigenaarslasten verdisconteerd.

De exploitatie van het gymsportcentrum is nog niet in zijn heel gedekt uit de opbrengsten van de verhuur aan de drie beoogde gebruikers. Er is nog capaciteit voor verhuur van de danszaal en de gymzaal aan derden beschikbaar. Wanneer de capaciteit volledig wordt benut is een positiever resultaat dan eerder begroot haalbaar (€ 130.000,- huurinkomsten eerste jaar).

Dekking in de begroting

Sinds 2018 is in de begroting een post opgenomen die rekening houdt met de toekomstige kapitaallasten:

- | | |
|---|-----------|
| - Nieuwe Turnhal (C post) toekomstige kapitaallast | 105.000,- |
| - Voorbereidingskosten kapitaallast | 6.250,- |

Voor de gemeentelijke begroting betekent het ook dat de Maria Goretti ontwikkelt kan worden. Dit genereert weer opbrengsten voor de algemene reserve. (mits ook de overige CBW activiteiten verplaats kunnen worden.)

Gevolgte Procedure:

Met de Stichting Turnpromotie Edam-Volendam is overleg geweest en is het programma van eisen uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Bij de uitwerking is gebleken dat de bij de programmering van het gymsportcentrum door de STEV niet haalbaar is gebleken. Om deze reden zijn alle mogelijke scenario's om al dan niet door te gaan met het realiseren van een nieuw gymsportcentrum opnieuw tegen het licht gehouden. Het gebouw vanuit de gemeente exploiteren, zoals bij de andere sporthallen in de gemeente, is wel een haalbare optie. Met de STEV, St. Mauritius, de Beukers, CBW en de Fun & fit worden overeenkomsten aangegaan die programmering, gebruik en exploitatie op elkaar afstemmen. Zo is het project exploitabel geworden en zijn de financiële risico's inzichtelijk.

Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:

Het besluit zal worden gedeeld met de belanghebbenden.

Relatie met kerntakendiscussie

De ontwikkeling van de Maria Goretti Locatie staat genoemd in de woonvisie. In het programmaplan is gesteld dat de gemeente vervangende locaties wil bieden voor de partijen die momenteel gebruik maken van de Maria Goretti Locatie.

Toetsing van het voorstel aan wettelijke kaders met analyse van de juridische risico's:

De risico's van het overschrijden van de kaders zoals deze zijn gesteld in de raadsvergadering van februari 2018 zijn te groot om ongewijzigd met het project door te gaan. Daarom wordt u dit voorstel voorgelegd om in te stemmen met het wijzigen van de kaders.

Eventuele alternatieven en keuzebepaling:

Alternatieven voor nieuwbouw van het gymsportcentrum zijn:

- **Niets doen;** De turnvereniging blijft turnen in de huidige accommodatie. De huidige turnhal past echter niet bij de ambities van de turnvereniging. Bovendien is dan de ontwikkeling van de Maria Goretti Locatie niet mogelijk en zal de gemeente de huidige gebouwen in stand moeten houden tegen aanzienlijke kosten. Dit is voor het college geen wenselijke optie.

- **Zelfrealisatie door de STEV;** De gemeente beëindigt het opstalrecht van de STEV, stelt de STEV schadeloos (taxatiewaarde opstal) en beëindigt de huurovereenkomst van St. Mauritius voor de gymzaal. De STEV realiseert vervolgens zelf haar eigen huisvesting en draagt daarbij zelf de risico's. Wanneer het gebouw is opgericht exploiteert de STEV het gebouw voor eigen winst en risico. De taxatiewaarde van het huidige opstal is onvoldoende om een gymsportcentrum op te richten. De STEV zal, naast deze gelden, extra financiële middelen nodig hebben en hiervoor, omdat ze verder niet kredietwaardig zijn, aankloppen bij de gemeente. In deze situatie bevindt de gemeente zich op het speelveld van de banken, wat de geldmarkt zou verstoren. Een raadsbesluit, dat het verstrekken van een lening door de gemeente voor de bouw van een gymsportcentrum in het algemeen belang is, is vereist.

Het financieren van een vastgoedstichting (in dit geval de STEV) is niet een taak van de gemeente die als in het algemeen belang kan worden aangemerkt.

- **Aanhouden van de kaders;** In dit scenario worden de kaders van het raadsbesluit van februari 2018 en de intentieovereenkomst met de STEV aangehouden. De STEV en de gemeente sluiten een huurovereenkomst om de totale exploitatie te dekken. De STEV geeft echter aan dat de verenigingen dit niet kunnen dragen. Geen ondertekende huurovereenkomst betekent in dat geval: niet door te gaan met het ontwerp. Herziening van het programma van eisen is noodzakelijk om draagvermogen en ambities van de STEV in evenwicht te brengen. Wanneer het gebouw volledig wordt verhuurd aan de STEV en de stichting blijkt achteraf de huurprijs niet op te kunnen brengen is dit exploitatie risico voor de gemeente. In dit scenario heeft de gemeente geen regie en zeggenschap over de inkomsten en loopt de gemeente wel al het risico als de exploitatie niet opgebracht wordt.

Tijdpad van realisatie:

Bij de huidige planning zal het gymsportcentrum gereed zijn in Q4 2020. Dit is later dan in gepland tijdens de raadsvergadering van februari 2018, echter gezien er nog geen overeenkomst met de Vooruitgang is ondertekend, is het tijdpad niet kritiek.

Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:

Na de oplevering van het gymsportcentrum kan een evaluatie worden gedaan.

Personele aspecten:

Geen

Aanvullende toelichting:

Inleiding

De nieuwbouw van het gymsportcentrum is een project dat voort komt uit gecombineerde wensen van enerzijds de turnverenigingen naar een betere accommodatie en de wens van de gemeente tot het ontwikkelen van de Maria Goretti Locatie voor woningbouw. Om de Maria Goretti Locatie te kunnen ontwikkelen moeten de huidige gebruikers van de locatie een ander onderkomen vinden voor hun activiteiten.

De Maria Goretti is eigendom van de gemeente. De gemeente verhuurt een gymzaal aan de turnvereniging St. Mauritius. Naast die gymzaal heeft de gemeente een opstalrecht verleend aan de Stichting Turnpromotie Edam Volendam (STEV) voor de bouw van een Gymstuif. Hiervoor is destijds een lening verstrekt voor de realisatie van deze gymstuif door de STEV. De STEV heeft met behulp van die lening, zelfarbeid en sponsoring de gymstuif gerealiseerd. Voor het terugleveren van de opstallen op de Maria Goretti locatie wil de STEV gecompenseerd worden in de vorm van de

beschikbaarheid van een goede turnaccommodatie ten behoeve van de turnsport. De STEV is een stichting die o.a. bestaat uit de besturen van de turnverenigingen St. Mauritius uit Volendam en de Beukers uit Edam.

De gemeenteraad van Edam - Volendam heeft in september 2015 een haalbaarheidsbesluit genomen over de ontwikkeling van de Maria Goretti locatie en de kaders voor de herhuisvesting van de gebruikers van deze locatie.

Vervolgens is door fusie en nieuwe verkiezingen vertraging opgetreden in het geven van invulling aan dit besluit. In 2017 is het project opgepakt en zijn de kaders gedefinieerd. In februari 2018 heeft de raad het besluit genomen om het Maria Goretti project in drie afzonderlijke projecten (bouw gymnsportcentrum, bouw kindcentrum en ontwikkeling woningbouw op Maria Goretti) uit te voeren. De besturing en besluitvorming over de drie projecten wordt niet van elkaar afhankelijk gemaakt maar wel altijd in samenhang gezien. Tevens zijn in februari 2018 de kaders voor het gymnsportcentrum door de raad vastgesteld.

Ontwikkelingen

Het college heeft in 2017 gesteld dat de aansturing van projecten beter moet dan in het verleden gebeurde. Tevens wil het college meer grip en transparantie op de ontwikkelingen van een project. Risico's, financieel of van andere aard dienen bekend en transparant te zijn en verrassingen met open einde regelingen, garantiestellingen, leningen en subsidieregelingen die op gespannen voet staan met wettelijke regelingen en kerntaken van de gemeente, dienen vermeden te worden. De rapportage van de rekenkamer is als richtlijn gebruikt bij het inrichten van de projectorganisatie.

De STEV heeft een programma van eisen opgesteld voor de ontwikkeling van het gymnsportcentrum. De STEV heeft aangegeven graag de exploitatie van het gymnsportcentrum voor haar rekening te willen nemen. De gemeente ontwikkelt voor eigen risico en behoudt het gymnsportcentrum en de gronden in eigendom. De STEV zou het hele complex van de gemeente huren en het ter beschikking stellen aan sportvereniging tegen een gebruiksvergoeding. Dit leek, in het licht van de 6% BTW-regeling voor sportaccommodaties, voor beide partijen de meest gunstige regeling.

Op basis van het programma van eisen is een aanbesteding voor de ontwerpfasen georganiseerd waar vijf architectenbureaus voor zijn uitgenodigd om op in te schrijven. Kuiper Steur heeft de aanbesteding gewonnen en stelde het concept van 'De Dijk' voor met schuine gevels en grasbegroeiing.

In 2018 heeft het college ambities geformuleerd voor het duurzaam bouwen en het gasloos maken van de Broekgouw. Ook voor de ontwikkeling van eigen vastgoed wil de gemeente het goede voorbeeld geven. Zo zijn bij de ontwikkeling van het gymnsportcentrum duurzaamheidsmaatregelen in het ontwerp ingebracht. BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), gasloos, PV-panelen, warmte-koude opslag, warmtepompen en energiezuinige verlichting zijn standaard geworden.

Vervolgens is er een Voorlopig Ontwerp (VO) uitgewerkt door het ontwerpteam. Dit VO is doorgerekend op investeringskosten en exploitatiekosten.

Het bleek niet mogelijk om een passende huurovereenkomst te sluiten met de STEV. Het bestuur van de STEV gaf een negatief advies af om door te gaan met het ontwerp, tekende geen overeenkomst en beraadde zich op de mogelijkheden en onmogelijkheden.

Ook het stijgen van de bouwkosten als gevolg van een inhaalslag na de crisis speelt de ontwikkeling van het gymnsportcentrum parten. Om zeker te zijn van voldoende bouwcapaciteit is op basis van het VO een plaats in het bouwteam en het recht op eerste en enige inschrijving op het werk aanbesteed. Uit deze aanbesteding is Mercur Bouw naar voren gekomen en Mercur Bouw heeft bij de

uitwerking van het VO een rol in het bouwteam om over de werkelijke gunning en prijsvorming mee te denken en uitvoeringsexpertise in te brengen in het ontwerpproces. Het doel van deze wijze van voorbereiding is om zo de kostenontwikkeling vroegtijdig bij te kunnen sturen. Na het afronden van het definitief ontwerp en het bestek zal Mercur Bouw een aanneemsom voor het werk aanbieden die moet passen in het bouwbudget.

Planning

Door het uitlopen van de voorlopig ontwerpfase is de voortgang van het project vertraagd en loopt de oorspronkelijke planning driekwart jaar uit.

De planning is nu dat het besluit om te gaan bouwen in september 2019 genomen kan worden en dat een jaar later het gymsportcentrum gerealiseerd kan zijn.

Edam-Volendam, d.d. 2 april 2019

Burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,

H. van der Woude

de burgemeester,

L.J. Sievers.