



# gemeente Steenbergen

De Heen - Dinteloord - Kruisland - Nieuw-Vossemeer - Steenbergen - Welberg



BM1101736

Raadsvergadering  
1 maart 2012

Agendanummer

Onderwerp:  
Realisatie clubgebouw Sc Welberg

Steenbergen, 10 januari 2012

Aan de Raad,

## 1. Inleiding

Op 21 oktober 2010 heeft uw raad ingestemd om op de locatie Hoogstraat 15 te Welberg een nieuw sportpark te realiseren voor Sc Welberg. Hiervoor is een krediet beschikbaar gesteld van €1.500.000,-- voor de aankoop en inrichting (verhardingen ed.) van het terrein en de aanleg van één kunstgrasveld en één natuurgrasveld. De realisatie en financiering van de kleedaccommodatie en de kantine is hierbij de verantwoordelijkheid van voetbalvereniging Sc Welberg. Binnen het krediet is in principe geen rekening gehouden met de bouwkosten van een kleedaccommodatie en kantine.

Voetbalvereniging Sc Welberg heeft aangegeven de financiering van de kleedaccommodatie en kantine niet rond te kunnen krijgen en vraagt om een financiële bijdrage van de gemeente en een borgstelling voor een financiering. Via dit voorstel stellen wij uw raad voor hoe hiermee om te gaan.

## 2. Achtergrond

Afgelopen jaar is hard gewerkt aan de realisatie van het nieuwe sportpark voor Sc Welberg. Recentelijk is het kunstgras veld in gebruikgenomen, het natuurgrasveld is ingezaaid en moet nu verder tot ontwikkeling komen. Verwacht wordt dat het natuurgrasveld met ingang van het nieuwe voetbalseizoen ook gebruikt kan worden. Daarnaast is de inrichting rond de velden gerealiseerd. E.e.a. is in goed overleg gegaan met de vereniging.

### Bouwkosten kantine - kleedaccommodatie

Sc Welberg heeft een ontwerp en offerte voor de bouw van de kantine en kleedkamers laten maken. Een bouwvergunning is inmiddels verleend voor dit bouwplan. De kosten van dit bouwplan worden door de voetbalvereniging bij uitvoering door een aannemer geraamd op €650.000,--. Duidelijk werd dat dit voor de vereniging niet haalbaar was.

Samen met de vereniging heeft de gemeente gekeken welke lasten de Sc Welberg kan dragen. De gezamenlijke conclusie was dat de Sc Welberg een maximale lening ter grootte van €127.000,-- kan dragen. Deze lening zou nog financieel verantwoord zijn binnen de exploitatiemogelijkheden van de voetbalvereniging.

Sc Welberg heeft vervolgens gekeken naar een andere aanpak waarbij het ontwerp gehandhaafd bleef. Uitgangspunt hierbij was dat de werkzaamheden volledig in eigenbeheer werden uitgevoerd. Rekening houdend met dit uitgangspunt kwam een nieuwe raming van de bouwkosten uit op €384.000,-. Deze raming is later nog door de voetbalvereniging naar beneden bijgesteld naar €320.000,-

### Sponsoring

Naast de inzet van vrijwilligers (zelfwerkzaamheid) heeft de vereniging ook fanatiek gezocht naar sponsoren en zijn er diverse activiteiten georganiseerd om gelden binnen te halen. Tot op heden heeft de vereniging €55.000,- opgehaald. Niet onverdienlijk in de huidige economische tijd. De verwachting is niet dat er nog een substantieel bedrag boven op komt.

### Bestedingsruimte vereniging

De sponsorgelden(€55.000,-) samen met de maximale financieringsruimte (€127.00,-) geven een bestedingsruimte van €182.000,- De voetbalvereniging wil qua lening een veiligheidsmarge inbouwen en niet verder gaan dan €100.000,-. (**jaarlast € 7.500,-**, zie verder kopje middelen) Dit uitgangspunt leidt tot een maximale investeringsbedrag van €155.000,- door de voetbalvereniging.

### 3. Overwegingen

#### Wens vereniging

De vereniging wil vasthouden aan het ontwerp wat ze hebben laten maken en waarvoor ook een bouwvergunning is verleend. De bouwkosten voor dit ontwerp worden, zoals eerder is aangegeven, door de vereniging nu geraamd op €320.000,- De vereniging kan naast de zelfwerkzaamheid €155.000,- inbrengen. In het laatste overleg van 7 december heeft Sc Welberg gevraagd of de gemeente een bijdrage wil leveren van €165.000,- om zo het tekort op te heffen en zo de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken. Sc Welberg is van mening dat de €165.000,- gefinancierd kan worden vanuit het aanbestedingsvoordeel.

#### Standpuntbepaling gemeente

Bij de behandeling van het raadsvoorstel in oktober 2010 is afgesproken om de vereniging te ondersteunen bij de realisatie van hun accommodatie. Uw raad heeft echter nadrukkelijk besloten dat de realisatie van de kantine en de kleedaccommodatie de verantwoordelijkheid van de vereniging is. Een bijdrage van €165.000,- is meer dan een ondersteunende bijdrage en past niet in de geest van het raadsbesluit. In het raadsvoorstel van 21 oktober 2010 stond:

*In het Dop Welberg is aangegeven dat SC Welberg de spil van de Welbergse samenleving vormt. Uit dat oogpunt en vanuit het profijtbeginsel willen wij da t SC Welberg een substantiële bijdrage levert aan de realisatie van een nieuw sportpark. Dit kan bereikt worden door SC Welberg de kleedaccommodatie en kantine in eigenbeheer te laten bouwen. De geraamde investering van €1.806.000,- kan hiermee voor de gemeente verlaagd worden tot €1.500.000,- . Daarmee worden de gemeentelijke kosten voor zoveel mogelijk beperkt. De genoemde aanpak sluit aan op het toekomstige beleid waarbij beoogd wordt om meer verantwoordelijkheid weg te leggen bij verenigingen m.b.t. de exploitatie van de accommodaties. Door afspraken te maken m.b.t. zelfwerkzaamheid kunnen de exploitatiekosten voor de gemeente verminderd worden waardoor de bezuinigingsdoelstellingen behaald kunnen worden.*

Het ontwerp wat door Sc Welberg is gemaakt gaat uit van een royale uitvoering van met name de kantine. Vanaf de start van het project (2010) heeft de voetbalvereniging het advies gekregen om eerst de financieringsruimte te onderzoeken en aan de hand van deze uitkomsten een bouwplan te ontwikkelen. Als suggestie is meegegeven om hun bouwplan te versoberen, te kijken naar andere alternatieve bouwmethoden en/of kleiner te bouwen. Daarnaast zijn de leegstaande Units die als dependance voor de Maria Regina school hebben gediend aangeboden. Deze Units zijn afgeschreven, vanuit de markt is hiervoor weinig belangstelling. Middels geringe aanpassingen zouden deze units geschikt gemaakt kunnen worden voor met name de kantinefunctie. De verplaatsing- en aanpassingskosten worden geraamd op € 30.000,-, indien de vereniging hiervoor kiest zijn deze kosten voor hun rekening. Ingeschat wordt dat deze units nog minimaal 15 jaar ingezet kunnen worden, e.e.a. afhankelijk van het onderhoud. Met inzet van deze units zou de kleedaccommodatie wel op een traditionele wijze gebouwd kunnen worden en zijn de werkzaamheden en benodigde middelen beter te overzien. Sc Welberg wil vooralsnog echter vasthouden aan hun eigen plan omdat dit kwalitatief beter is.

#### Uitgangspunt gemeente

Het is niet reëel om aan dit plan vast te houden en vervolgens een beroep te doen op de gemeente om daarbij het aanbestedingsvoordeel aan te wenden als medefinanciering van hun clubgebouw. In dit geval zou het realistischer zijn om te kijken op welke wijze het bouwplan aangepast zou kunnen worden zodat het financieel beter zou passen. Initiatieven in deze richting zijn tot op heden onvoldoende genomen door de vereniging.

De vereniging blijft verantwoordelijk voor de realisatie van de kleedaccommodatie en kantine. In de huidige situatie is het al zo dat kantines de verantwoordelijkheid zijn van de verenigingen. Met het toekennen van een tegemoetkoming moet gekeken worden naar objectieve criteria die ook in de verdere toekomst in andere situaties gehanteerd kunnen worden bij nieuwbouw, verbouw- of renovatieplannen.

Het voorstel is om als hoofduitgangspunt zelfwerkzaamheid te hanteren. Aangezien we als gemeente ook waarde hechten aan goede sportfaciliteiten (zie sportbeleidsplan) is een bijdrage van 50% in de materiaalkosten reëel. Voor Sc Welberg zou dit betekenen dat een bijdrage m.b.t. de realisatie van het kleedgebouw van € 82.000,- passend is. ((€ 606,-/m<sup>2</sup> materiaalkosten x 270m<sup>2</sup> kleedgebouw) x 50%) Bij andere verenigingen heeft de gemeente in het verleden de accommodaties volledig gefaciliteerd en bekostigd, als extra tegemoetkoming wordt voorgesteld om de vrijgekomen units van de Maria Regina school beschikbaar te stellen. Het is aan de vereniging of ze van dit aanbod gebruik willen maken.

#### 4. Middelen

Zoals het er nu naar uitziet bedraagt het aanbestedingsvoordeel ± €288.633,- (zie bijlage), Met name het gunstige aanbestedingsklimaat heeft er voor gezorgd dat het krediet niet volledig aangewend behoefde te worden. In het voorjaar moeten nog een aantal werkzaamheden uitgevoerd worden welke in de winter niet mogelijk zijn. Daarnaast kan de parking op het sportpark pas gerealiseerd worden als het clubgebouw gereed is. Na afronding van deze werkzaamheden kan de balans definitief worden opgemaakt. Vanuit het overschot op het beschikbaar gestelde krediet kan de €82.000,- beschikbaar worden gesteld.

Voor het afsluiten van een lening kan Sc Welberg gebruik maken van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

Deze stichting is een onafhankelijke financiële partner voor gemeenten, provincie, woningcoöperaties of andere marktpartijen in volkshuisvesting. Stichting SVn beheert revolverende fondsen (zie bijlage) waaruit zij laagrentende leningen (Stimuleringslening) verstrekken die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de fysieke woon- en leefomgeving in stadswijken en dorpskernen.

De Stimuleringslening is een maatwerkproduct waarvan de voorwaarden worden bepaald door de gemeente. De stichting hanteert een minimaal rentepercentage van 0,5%, hiervoor regelt zij de administratieve afhandeling. De gemeente welke in feite het geld beschikbaar stelt via het revolving fund vraagt hier ook een rente vergoeding voor, deze komt bovenop de eerder genoemde 0,5% . De gemeente ontvangt ongeveer 2,5% rente op haar spaartegoeden. Om budgettair neutraal te handelen zou dit percentage gehanteerd kunnen worden, dit resulteert in een totaal rente-percentage van 3% Met een exploitatieruimte van € 7.500,- zou Sc Welberg dan € 136.000,- kunnen lenen.

E.e.a. wordt definitief beoordeeld door de Stichting SVn, Sc Welberg zal hierbij duidelijkheid moeten geven in hun financiële huishouding (kredietwaardigheid). SVn adviseert vervolgens de gemeente en voert alle werkzaamheden uit. Maar wel in opdracht van de gemeente.

<b>Resumé financieel traject, investeringskosten nieuw kantine- en kleedaccommodatie</b>			
<b>Financiering via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn)</b>			
<b>Bouwkosten</b>			
1.	Offerte aannemer, all in	€ 650.000,-	Opgevraagd door vereniging
2.	Budgetberekening zonder arbeidskosten	€ 384.000,-	Adviesbureau Kraak, i.o.v. Sc Welberg
3	Nacalculatie ber. zonder arbeidskosten	<b>€ 320.000,-</b>	Door Sc Welberg
<b>Investeringsruimte vereniging</b>			
1	Sponsoring	€ 50.000,-	
2	Rabobank coöperatiefonds	€ 5.000,-	
3	Lening SVn (jaarlast € 7.500,-)	€136.000,-	Met zelfde jaarlast kan de vereniging bij de Rabobank € 100.000,- lenen.
	<b>Totaal</b>	<b>€191.000,-</b>	
	subtotaal	€129.000	(€ 320.000,- - € 191.000,-)
	<b>Bijdrage gemeente</b>	€ 82.000,-	
	<b>Tekort</b>	€ 47.000,-	Bijstelling plan noodzakelijk

## 5. Risico's

- Bij het beoogde plan is het aspect "zelfwerkzaamheid" doorslaggevend m.b.t. de haalbaarheid, de kans is aanwezig dat de vereniging dit uiteindelijk niet of deels georganiseerd krijgt. Hierdoor is de kans aanwezig dat de gemeente een onafgebouwd gebouw in handen krijgt.
- Afhankelijk van de inzet van vrijwilligers kan het bouwplan lang gaan duren, hierdoor zal het oude hoofdveld langer in gebruik moeten blijven hetgeen extra onderhoudskosten met zich meebrengt.
- Gezien de reactie van het bestuur van Sc Welberg is de kans reëel dat de bevolking/oppositie gemobiliseerd wordt om in actie te komen voor een hogere financiële bijdrage.

## 6. Aanpak

- Voetbalvereniging Sc Welberg een plan van aanpak laten opstellen samen met een planning aangaande het bouwproces zodat meer duidelijkheid en zekerheid wordt verkregen omtrent de realisatie van de accommodatie.
- Aan de hand van de planning en uitvoering fasegewijs de tegemoetkoming van € 82.000,- beschikbaar stellen.
- Bij de verdere uitwerking van de bezuinigingsopgave m.b.t. de sportparken het objectieve criteria "50 % "tegemoetkoming materiaalkosten" bij nieuwbouw, verbouw of renovatie meenemen.

## 7. Voorstel

1. Sc Welberg een tegemoetkoming geven in de kosten van € 82.000,- voor de realisatie van de kleedaccommodatie, onderdeel van het ontwerp Kraak 20-5-2011.
2. De tegemoetkoming van € 82.000,- fasegewijs beschikbaar stellen vanuit het reeds gevoteerde krediet
3. Instemmen om de leegstaande units (dependance Maria Regina) aan te bieden aan Sc Welberg voor een symbolisch bedrag.
4. Garant staan voor een lening aan Sc Welberg met een maximale jaarlast van € 7.500,-

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Steenberg, de burgemeester,  
de secretaris,

mr. J.M.W.H. Leloux

J.J. Hoogendoorn