

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Multifunctionele cultuur- en sportaccommodatie (MFA) Haalderen.
Portefeuillehouder	A. Slob
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-856323

Beslispunten

1. Een multifunctionele accommodatie (MFA) te realiseren op het terrein van HAVO te Haalderen;
2. De bij de investering van € 5.256.000,- behorende structurele lasten te dekken vanuit de in de programmabegroting 2024 opgenomen middelen en de vrijvallende exploitatielast van de huidige gebouwen;
3. Een kapitaallastenreserve MFA Haalderen te vormen door een storting van € 985.000 vanuit de algemene reserve en een storting van € 565.000 vanuit de stelpost voor prijsstijgingen (totaal € 1.550.000).

Inleiding

De gemeente Lingewaard heeft in 2019 de Contourennota Accommodatie- en Vastgoedbeleid vastgesteld. Een belangrijke pijler is het in co-creatie met de omwonenden komen tot een maatschappelijk accommodatieplan per kern. Voor de kern Haalderen is daarvoor een accommodatieplan opgesteld (zie ook bijlage 1). Dit is gebeurd in nauw overleg met een werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de verschillende verenigingen en Dorpshuis De Tichel. Kern van het uitvoeringsplan is het groeperen van alle functies bij elkaar in één multifunctionele cultuur en sport accommodatie op het terrein van voetbalvereniging RKVV HAVO te Haalderen.

Zo'n nieuwe multifunctionele cultuur en sport accommodatie draagt in belangrijke mate bij aan de sociale verbondenheid en leefbaarheid van het dorp Haalderen. Het samenvoegen van de verschillende sportieve en culturele activiteiten op één centrale, aansprekende locatie zorgt voor binding en verbinding. Het is een plek voor heel Haalderen: niet alleen voor leden van de (sport)clubs en verenigingen, maar voor alle inwoners. Mensen kunnen er terecht voor een activiteit, bibliotheekboeken of gewoon een praatje. Juist door de maatschappelijk sociale infrastructuur optimaal te benutten, ontstaan kansen en impulsen voor nieuwe activiteiten.

Beoogd effect

De MFA Haalderen voorziet in de behoefte aan een centrale, aantrekkelijke locatie waar verenigingen en inwoners van Haalderen elkaar kunnen ontmoeten en kunnen sporten/bewegen.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid om in alle kernen voldoende sport-, cultuur- en welzijnsactiviteiten te bieden.

In de Contourennota Accommodatie- en Vastgoedbeleid (2019) is vastgesteld dat de gemeente in co-creatie met omwonenden wil komen tot een maatschappelijk accommodatieplan per kern. Door het bieden van voldoende faciliteiten voor sport, cultuur en welzijnsactiviteiten kan de leefbaarheid van een kern behouden blijven en waar mogelijk worden verbeterd. Voor de kern Haalderen is nu een uitvoeringsplan opgesteld in nauw overleg met een werkgroep (zie ook bijlage 1). De gemeente realiseert de standaardvoorzieningen die bij een dergelijke accommodatie passen.

1.2 Voor en door de gemeenschap.

Het plan komt voort uit een lokaal initiatief van een aantal verenigingen. Een speciale werkgroep, bestaande uit de voetbalvereniging HAVO, het wijkplatform Haalderen Leeft, de Tennisclub Haalderen, het Dorpshuis De Tichel en Stichting KIVAC (kinderdorp) heeft samen met de gemeente een plan uitgewerkt. In samenspraak met een brede klankbordgroep en ná overleg met omwonenden is gekozen voor een scenario waar alle functies bij elkaar worden gegroepeerd in één Multifunctionele Cultuur en Sport Accommodatie op het terrein van voetbalvereniging RKVV HAVO te Haalderen. Haar bevindingen staan in het rapport Haalbaarheidsonderzoek accommodatieplan Haalderen van 6 september 2022. Vervolgens heeft de werkgroep, in overleg met gemeente en ondersteund door het adviesbureau Synarchis en Middelkoop het voorkeursscenario uitgewerkt naar een uitvoeringsplan (zie bijlage 1).

1.3 De locatie op het terrein van voetbalvereniging HAVO is de meest voor de hand liggende plek.

De locatie ligt redelijk centraal in Haalderen. Door de bestaande sportinfrastructuur uit te breiden met tennis en een gezamenlijke multifunctionele accommodatie waar ook activiteiten uit Dorpshuis De Tichel in passen, ontstaat een functioneel, effectieve en efficiënte locatie die breed ingezet kan worden. De MFA biedt op deze wijze plaats aan de bestaande maatschappelijke activiteiten en ruimte voor nieuwe initiatieven.

1.4 Groeiende urgentie door maatschappelijke trends.

Het wordt om allerlei redenen steeds lastiger om het voorzieningenniveau in Haalderen in stand te houden. Gebouwen zijn verouderd, activiteiten verdwijnen. Een sterk en sociaal MFA draagt bij aan het activeren van inwoners, het terugdringen van eenzaamheid en het herkennen van (meer) zorgbehoeften. Ook vergroot het de betrokkenheid bij elkaar en bij het dorp en stelt de gemeenschap in staat om meer verantwoordelijkheid te nemen voor anderen.

1.5 Samen optrekken biedt veel voordelen.

De verenigingen staan voor allerlei uitdagingen. Het aantal vrijwilligers daalt, locaties voldoen niet meer aan de eisen. Door de hoge inflatie en dure energie staat de exploitatie van de huidige accommodaties onder druk. De aanwas van nieuwe leden stokt. De MFA biedt verenigingen de mogelijkheid samen op te trekken. Door krachten te bundelen, wordt optimaal gebruik gemaakt van de maatschappelijk sociale infrastructuur, waardoor ook kansen en impulsen ontstaan voor nieuwe activiteiten. De MFA wordt veel breder ingezet en is daardoor langer open. Door een goede invulling van het rooster ontstaat ook een robuustere exploitatie die door nieuwe activiteiten nog kan uitgroeien.

1.6 Met de komst van de MFA versterkt de sociale samenhang binnen Haalderen.

De Multifunctionele Cultuur en Sport Accommodatie Haalderen moet hét bruisend hart worden voor verenigingen en inwoners van Haalderen. Een plek om elkaar te ontmoeten en te sporten/bewegen: dé Open Club-gedachte in optima forma. Inwoners en verenigingen beseffen dat een nieuw MFA kan bijdragen aan de sociale verbondenheid en leefbaarheid in het dorp Haalderen. Alleen op die manier kan in Haalderen een breed programma aan sociale en sportieve activiteiten geboden (blijven) worden.

1.7 Met de komst van de MFA zijn extra investeringen in de huidige panden niet nodig.

Wanneer de panden op huidige drie locaties gehandhaafd blijven, dan zijn investeringen voor het verduurzamen en toegankelijk maken nodig. Deze kosten vermijden we bij nieuwbouw. Voor de op termijn vrijkomende locaties komen we nog met voorstellen voor herontwikkeling.

2.1 Er is voldoende dekking om de investeringslast te dragen.

De totale investering bedraagt € 5.256.000. In de begroting 2024 is een investeringsbudget opgenomen van € 4.2 miljoen. Dit investeringsbudget bestaat uit de investering van € 4.0 miljoen en plankosten van € 200.000. Sindsdien zijn ontwikkelingen geweest met betrekking tot prijsstijgingen (prijsspeil 2021) en compensabele BTW, SPUK-Sport, waardoor de investering uitkomt op het huidige geraamde bedrag.

3.1 Het vormen van een kapitaallastenreserve verlaagt de exploitatielast.

Het vormen van een kapitaallastenreserve wordt gevormd door een storting vanuit de algemene reserve (€ 985.000) en stelpost prijsstijging (€ 565.000) totaal € 1.550.000. Vanuit de onderhoudsvoorzieningen buitensport en gebouwen zal een toevoeging van € 1.030.000 gedoteerd worden aan de algemene reserve. Deze dotatie is opgebouwd door de jaarlijkse toevoegingen aan onderhoudswerkzaamheden op de huidige locatie die niet meer worden uitgevoerd. Door het vormen van een kapitaallastenreserve worden de kapitaallasten van de velden (€ 99.000) gedekt. Hiermee wordt dus de jaarlijkse exploitatielast lager.

Kanttekeningen

2.1 De SPUK-Sport gelden mogelijk ná 2025 vervallen.

Het voornemen van het Rijk is om de SPUK-Sport regeling te verlengen tot en met 2025. Het is momenteel nog onzeker of deze regeling na 2025 verlengt zal worden en of en zo ja, welke mogelijke regeling hiervoor in de plaats komt. Dit kan een nadelig effect geven, aangezien SPUK-Sport gelden onderdeel zijn van de dekking van dit project.

2.2 Het risico op een hogere omslagrente is niet uit te sluiten.

De huidige omslagrente bedraagt nu 1.5%. Al enige tijd stijgt de kapitaalmarktrente. Dit kan als gevolg hebben dat de omslagrente bij nieuwe leningen voor de gemeente hoger wordt. De financiering komt dan onder druk te staan.

3.1 Ontwikkelingen egalisatievoorziening buitensport.

Richting de begroting 2024 zal opnieuw een actualisatie van de voorziening buitensport komen. Hierbij zal de voorziening buitensport herijkt worden met de laatste inzichten. Het financiële saldo zal dan in de begroting verwerkt worden. Daarbij zal ook financiële verwerking plaatsvinden van alle lopende projecten in de ontwikkelingsfase.

Financiën

Investering

In de tabel hieronder is aangegeven hoe het verschil met de huidige investeringsraming van € 5.256.000 ten opzichte van de eerdere raming uit 2021 (€ 4.000.000) valt te verklaren. Dit komt door prijsstijgingen (€ 565.000), niet compensabele BTW minus SPUK-bijdrage (€ 261.000), marktontwikkeling (€ 91.000) en een post onvoorzien van de bouwkosten van 10% (€ 339.000). De marktontwikkeling is het resultaat van de verwachte prijsstijgingen gedurende de uitvoeringsperiode minus kostenontwikkeling door meer concurrerende marktwerking.

De investeringsraming is als volgt:

Investering totaal 2024	€ 5.256.000	
Prijsstijgingen	€ 565.000	
BTW	€ 261.000	-
Stichtingskosten	€ 4.430.000	
Marktontwikkeling:	€ 91.000	-
Onvoorzien:	€ 339.000	-
Investering:	€ 4.000.000	(raming uit 2021, 4.0 miljoen uit de begroting 2024).
Plan ontwikkelingen:	€ 200.000	+
Totale investering:	€ 4.200.000	

Kapitaal- en exploitatielast

De totale investering is € 5.256.000. Deze investering leidt tot een kapitaallast van € 243.000. Deze kapitaallasten zijn op te delen in 3 verschillende onderdelen. Het gebouw € 143.000 (vastgoed en installaties), de velden € 83.000 (top- en onderlaag) en de terreininrichting € 17.000. Daarnaast leidt het nieuwe gebouw tot een nieuwe structurele exploitatielast van € 147.000. Dit komt voort uit de onderhoudslasten, verzekering, belasting, etc.

Dekking

De huidige investering is geraamd op € 5.256.000. Deze investering wordt gedekt door de volgende structurerende dekkende maatregelen: de huidige middelen zoals opgenomen in de begroting (€ 85.000), uit de vrijvallende exploitatielast (€ 202.000) en door het vormen van een kapitaallastenreserve MFA Haalderen (€ 99.000), totaal € 386.000.

De storting in de kapitaallastenreserve van € 1.550.000 vindt haar dekking vanuit de algemene reserve (€ 985.000) en de stelpost prijsstijging (€ 565.000). Met deze middelen dekken we de kapitaallasten van top- en onderlaag van de velden en de terreininrichting. De algemene reserve wordt gevoed vanuit de vrijval van de onderhoudsvoorzieningen gebouwen en sport. Deze bedraagt € 1.030.000. Het vormen van deze reserve zal de jaarlijkse exploitatielasten verlagen en de financiële haalbaarheid van het project versterken.

Daarnaast zal het saldo voor de algemene reserve positief zijn. De prijsstijging van € 565.000 is gebaseerd op de originele raming van 2021 naar het huidige niveau.

De exploitatiebegroting is als volgt:

Kapitaallasten:	€ 243.000	+
Exploitatielasten MFA:	€ 147.000	+
Dekking:	<u>€ 386.000</u>	-
Negatief saldo:	€ 4.000	

Het negatieve saldo komt ten laste van het begrotingsresultaat.

Momenteel wordt onderzocht of de Dorpendeal, een provinciale regeling, kan worden gebruikt als financieringsbijdrage voor het project. Aangezien er nog geen definitief besluit is genomen, wordt er op dit moment geen rekening mee gehouden.

Communicatie en participatie

Het initiatief voor een nieuwe multifunctionele sport-, beweeg- en ontmoetingsplek komt vanuit de lokale gemeenschap. De gemeente heeft in nauwe samenwerking met een werkgroep een haalbaarheidsonderzoek en vervolgens een uitvoeringsplan opgeleverd. In de werkgroep zijn vertegenwoordigd voetbalvereniging HAVO, wijkplatform Haalderen Leeft, Tennisclub Haalderen, Dorpshuis De Tichel en Stichting KIVAC (kinderdorp).

In januari 2024 zijn in drie achtereenvolgende bijeenkomsten de klankbordgroep, direct aanwonenden en inwoners van Haalderen geïnformeerd over het uitvoeringsplan. Bij de eerste twee bijeenkomsten verzorgde de werkgroep een presentatie. Tijdens de inloopavond voor inwoners waren leden van de werkgroep aanwezig om toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Alle avonden werden drukbezocht en zijn in een prettige, constructieve setting verlopen.

De opgehaalde vragen (plus antwoorden) zijn terug te vinden op de website samen.lingewaard.nl. Hier staat ook algemene informatie over het project en worden mensen in de gelegenheid gesteld contact op te nemen. We gebruiken deze website ook om een terugkoppeling te geven op de opgehaalde ideeën en suggesties. Verder willen we de klankbordgroep, die nu nog uitsluitend bestaat uit vertegenwoordigers van verenigingen, uitbreiden met een aantal omwonenden.

In het participatieplan (zie bijlage 2) staat uitgewerkt hoe per doelgroep / stakeholder is omgegaan naar de besluitvorming toe en welke participatieniveau en -instrument is gehanteerd.

Voortgang

Na positieve besluitvorming van uw raad starten we met de realisatie van het plan en verwachten de oplevering in 2027.

Duurzaamheid

Het MFA wordt energieneutraal opgeleverd.

Bijlagen

Bijlage 1: uitvoeringsplan maatschappelijk accommodatieplan Haalderen

Bijlage 2: participatieplan maatschappelijk accommodatieplan Haalderen

Bijlage 3: investeringsraming MFA Haalderen (**GEHEIM**) Deze bijlage is geheim vanwege de financiële belangen van de gemeente (artikel 87 en 88 Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid)

Bemmel, 12 maart 2024

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

M. van Kooij (wnd)

dr. P.T.A.M. Kalfs