



Raadsvoorstel 2012.0003010

Onderwerp	Hart van Zwanenburg: aanvulling haalbaarheidsonderzoek dorps huis en Ruimtelijk Programma.
Portefeuillehouder	drs. M.J. Bezuijen, S. Bak
Steller	H. Plukkel, J.J. Kolpa, J. Manders, C. van der Kwaak
Collegevergadering	31 januari 2012
Raadsvergadering	

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

We willen met een kwaliteitsimpuls in het centrum van Zwanenburg de leefbaarheid van het gehele dorp verbeteren. Daartoe heeft de gemeenteraad op 29 september 2011 eerder al tot de ontwikkeling van een dorps huis en dorpsplein in Zwanenburg besloten, waarbij via een amendement is besloten dat deze ontwikkeling alleen plaatsvindt onder voorwaarde dat de Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS) de gehele subsidie ter beschikking stelt. Op basis van dit besluit heeft het college een subsidieaanvraag bij de SLS ingediend. De SLS heeft nog geen definitief besluit genomen over toekenning van de subsidie, maar zij heeft wel een toezegging aan de portefeuillehouder gedaan en daarbij een indicatief bedrag kenbaar gemaakt.

Op basis van deze toezegging heeft het college de mogelijkheden voor het dorps huis en het dorpsplein nader onderzocht. Ook heeft het college de mogelijkheid en de financiering voor een sporthal in het dorps huis onderzocht. Dit naar aanleiding van de raadsbehandeling van 15 september 2011 waarin de raad nadrukkelijk de wens voor een sporthal heeft uitgesproken. Dit raadsvoorstel toont de resultaten van deze onderzoeken, samen met nog twee andere zaken: de mogelijkheid van een provinciale subsidie en het collegebesluit over het wijkservicecentrum in Zwanenburg.

Dit raadsvoorstel is een aanvulling is op het eerdere raadsvoorstel 'Hart van Zwanenburg: Haalbaarheidsonderzoek dorps huis en Ruimtelijk Programma' (kenmerk 2011.0031717), welke in de raad is vastgesteld op 29 september 2011.

Wat gaan we daarvoor doen?

Leefbaarheidsimpuls Schiphol voor het Hart van Zwanenburg

De realisatie van een dorps hart met een nieuw dorps huis en een nieuw dorpsplein wordt mede mogelijk gemaakt door een subsidie in het kader van het 'convenant Omgevingskwaliteit Schiphol'. Dankzij dit convenant zijn diverse projecten, die tot doel hebben de leefbaarheid in de omgeving van Schiphol te verbeteren, voor een subsidie in aanmerking gekomen. Hart van Zwanenburg is een van die projecten. Het beoogt een hart voor Zwanenburg te creëren door een herkenbaar, levendig en gemeenschappelijk centrum van het dorp te maken. De uitvoerende instantie van het 'convenant Omgevingskwaliteit Schiphol' is de SLS. Het door de SLS toegezegde bedrag voor Hart van Zwanenburg is opgenomen in de geheime bijlage 'Financieel kader dorps huis en dorpsplein, Hart van Zwanenburg' (zie bijlage 1). De hoogte van het bedrag is

vooral nog geheim, omdat het bestuur van de Stichting Leefomgeving Schiphol formeel nog geen besluit heeft genomen over de toekenning van de subsidie. Zodra de SLS de beschikking publiekelijk kenbaar heeft gemaakt, is bijlage 1 ook openbaar.

Provinciale subsidie voor multifunctionele accommodaties

Deze subsidie is helaas niet meer beschikbaar, omdat het totale subsidiebudget van de provincie Noord-Holland al is besteed. Het zou gaan om een bedrag van maximaal € 0,3 miljoen.

Wijkservicecentrum

Inmiddels hebben wij een besluit genomen om het Servicecentrum Zwanenburg, ook wel wijkservicecentrum genoemd, per 1 maart 2012 te sluiten. Dit is besloten met de B&W-nota "Uitwerking bezuiniging op decentrale servicecentra" van 6 december 2011 (kenmerk: 2011.0046333). Deze nota heeft de raad ter informatie ontvangen. Met dit besluit is bepaald dat er geen servicecentrum komt in het nieuwe dorps huis in Zwanenburg.

Sportaccommodatie in het nieuwe dorps huis

In het nieuwe dorps huis wordt een sportaccommodatie gerealiseerd. In het vorige raadsvoorstel is voorgesteld om hiervoor een sportzaal op te nemen in het nieuwe dorps huis. Bij de raadsbehandeling van het bovengenoemde raadsvoorstel op 15 september 2011 heeft echter een meerderheid van de raad de wens uitgesproken om een sporthal in plaats van een sportzaal te realiseren. Naar aanleiding hiervan hebben wij per brief d.d. 23 september 2011 (kenmerk 11.0436796 / 2011/59992) aangegeven zich in te zetten om een sporthal binnen het bestaande programma mogelijk te maken. Daarover kunnen we het volgende meedelen.

Aan de hand van het in augustus 2011 uitgebrachte rapport van Duodecim is, ter verificatie en bevestiging van eerdere prognoses, in overleg met de sportverenigingen uit Zwanenburg een nadere onderbouwing en analyse opgesteld van het sportgebruik in de avond- en weekenduren.

Hieruit concluderen we dat er, rekening houdend met een extra impuls door de realisatie van een betere sportfaciliteit, vooral nog genoeg gebruiksuren vanuit de sport zijn geprognosticeerd om voor de exploitatie van een sporthal in Zwanenburg te kunnen spreken van voldoende bezetting. We realiseren ons daarbij dat het huidige aantal geïnventariseerde gebruiksuren slechts een prognose betreft, waarmee er een risico blijft bestaan ten aanzien van de daadwerkelijke afname van uren, de huurinkomsten en het exploitatieresultaat. Vanuit de gemeenschap in Zwanenburg zal een stevige inspanning moeten worden verricht om de uiteindelijke exploitatie dekkend te krijgen. In de volgende paragraaf staan de financiële consequenties van de realisatie van een sporthal benoemd.

Wat mag het kosten?

Voor het nieuwe dorps huis en het nieuwe dorpsplein zijn de volgende financiële onderwerpen van toepassing, aanvullend op het vorige raadsvoorstel:

- De toezegging van de Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS) voor het nieuwe dorps huis en het nieuwe dorpsplein wordt in de geheime bijlage 1 behandeld, omdat we hiervoor van de SLS formeel nog geen bestuurlijke toezegging hebben ontvangen. De SLS zal de beschikking openbaar maken nadat de gemeenteraad definitief heeft besloten een investeringskrediet voor het nieuwe dorps huis ter beschikking te stellen (via dit raadsvoorstel) waarbij tevens een onderbouwing van de eerder door SLS aangegeven randvoorwaarden, o.a. een substantiële eigen bijdrage van de gemeente, is gegeven.
- De mogelijkheid voor een provinciale subsidie voor multifunctionele accommodaties is komen te vervallen, omdat het beschikbare budget inmiddels is besteed. Hierdoor kunnen wij geen aanvraag doen voor een bedrag van € 0,3 miljoen. Dit bedrag (exclusief BTW) voor de investering van het dorps huis valt daarom weg.
- Als gevolg van de beslissing over de sluiting van het wijkservicecentrum in Zwanenburg wordt de investeringsraming van het nieuwe dorps huis € 0,2 miljoen (exclusief BTW) lager. Door het vervallen van deze functie moeten de algemene beheer- en exploitatiekosten van het dorps huis over minder gebruiksfuncties worden verdeeld. Omdat deze lasten niet evenredig zullen afnemen wordt de toerekening aan de gebruikers hoger. Deze beheer- en exploitatielasten zijn nu theoretisch bepaald en worden per gebruiker in het op te stellen beheer- en exploitatiemodel nader uitgewerkt. Dat beheermodel wordt overigens in overleg met alle hoofdgebruikers opgesteld.
- Doordat er minder financiële dekking is voor het dorps huis vanuit de beoogde subsidies zijn er aanvullende besparingsmogelijkheden voor de investeringsraming van het dorps huis en dorpsplein onderzocht. Deze zijn gevonden in de benodigde grondkosten in samenhang met de benodigde investeringskosten voor de openbare ruimte, de benodigde omzetbelasting en een tweetal inhoudelijke besparingen (toepassen van een zachte oever in plaats van een harde oever en een kleiner deel van het park meenemen in herontwikkeling). Deze besparingsmogelijkheden zijn nader omschreven in de paragraaf 'wat gaan we daarvoor doen' van dit raadsvoorstel. Hiermee zijn de lagere financieringsmogelijkheden volledig opgevangen, waardoor de kwaliteit van het dorps huis gewaarborgd blijft.
- Door een sporthal in plaats van een sportzaal te realiseren neemt de investering toe en ontstaan er jaarlijks hogere exploitatiekosten. Ons onderzoek naar de (financiële) mogelijkheid voor een sporthal leidt tot het volgende:
 - o De extra investeringsraming bedraagt € 1,2 miljoen (exclusief BTW).
Vooralsnog wordt voor de sporthal uitgegaan van een extra taakstellend investeringsbudget ad € 0,8 miljoen. Voor de dekking van dit extra benodigd investeringsbudget voor de sporthal in Zwanenburg kan in het gemeentelijk investeringsplan € 0,2 miljoen vanuit de reserveringen voor renovaties gymzalen en € 0,6 miljoen vanuit de reservering voor sportzalen bij nieuwe scholen worden aangewend. Omdat de raming van € 1,2 miljoen op basis van kengetallen is gemaakt, gaan we momenteel vooralsnog uit van een taakstellende investering van € 0,8 miljoen. De genoemde raming van € 1,2 miljoen is nader toegelicht in de paragraaf 'wat mag het kosten', bij de uitwerking van dit raadsvoorstel.

- o Het geraamde extra exploitatietekort van de sporthal bedraagt circa € 30.000,-/jaar. Het uitgangspunt hierbij is dat dit bedrag binnen de taakstellende opdracht voor de exploitatie het gehele dorps huis met sportaccommodatie kan worden opgebracht door middel van synergie-effecten.
- Duurzaamheid: Bij de realisatie en exploitatie van het dorps huis inclusief sportaccommodatie worden terugverdieneffecten onderzocht aangaande duurzaamheid conform het vigerende beleid.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de ruimtelijke kaders en het verstrekken van kredieten. De raad neemt daarom een besluit over een nieuw dorps huis, een nieuw dorpsplein en de locaties hiervan. Een onderdeel hiervan is een eventuele (her)overweging voor een sportzaal of – hal als onderdeel van het dorps huis. Ook voor initiatieven of plannen voor de verdere ontwikkeling van het Hart van Zwanenburg is de raad verantwoordelijk. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is projectwethouder en daarmee aanspreekpunt voor het project. De portefeuillehouder Sociale Zaken & Welzijn is binnen het college verantwoordelijk voor de realisatie van het nieuwe dorps huis, de portefeuillehouder Sport voor de sportaccommodatie.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Voor het project en het actualiseren van het bestemmingsplan zijn twee trajecten:

- Voor de ontwikkeling van het dorps huis en – plein informeren de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening en de portefeuillehouder Sociale Zaken & Welzijn de raad. Het eerstvolgende beslismoment voor het project is het vaststellen van het programma van eisen voor het dorps huis en het dorpsplein. Naar verwachting is de besluitvorming hiervan in het 1^e kwartaal 2013. Voor de herontwikkeling van de locatie van het huidige dorps huis legt het college een ontwikkelplan met een grondexploitatie aan de raad voor. Dit zal naar verwachting in het 1^e kwartaal van 2013 zijn.
- Voor het bestemmingsplan wordt de raad door de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening geïnformeerd. De raad verzorgt de besluitvorming over de bestemmingsplannen. De planning hiervan loopt parallel aan het project Hart van Zwanenburg.

2. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet en geldt voor de bijlage 1;
2. met een separaat voorstel de raad voor te stellen de geheimhouding op bijlage 1 te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2 onder b Wob).

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. het in september 2011 (2011.0031717) beschikbaar gestelde investeringskrediet voor de ontwikkeling van een nieuw dorps huis en een nieuw dorpsplein ad € 10,4 miljoen aan te passen naar € 9,6 miljoen (waaronder € 0,8 miljoen voor de sporthal);
2. het beschikbaar gestelde investeringskrediet ad € 9,6 miljoen vrij te geven onder voorwaarde dat de definitieve bestuurlijke subsidiebeschikking van de SLS minimaal het bedrag vertegenwoordigt van de eerder verkregen toezegging van de SLS, zoals is opgenomen in bijlage 1;
3. het voor de sporthal taakstellend aanvullend investeringskrediet ad € 0,8 miljoen te dekken via aanpassing van het gemeentelijk investeringsplan bij de Voorjaarsrapportage 2012-2015, waarbij een deel van de bestaande reserveringen voor de modernisering van gymzalen ad € 0,2 miljoen uit dit investeringsplan komen te vervallen en het bedrag voor de realisatie van een nieuwe sportzaal (twee zaaldelen) in 2013 wordt verlaagd met € 0,6 miljoen.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

We willen met een kwaliteitsimpuls in het centrum van Zwanenburg de leefbaarheid van het gehele dorp verbeteren. Het voorliggende raadsvoorstel is een aanvulling op het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg, zoals opgenomen in het raadsvoorstel dat op 29 september 2011 in de raad is vastgesteld.

Het Convenant Omgevingskwaliteit Schiphol en daaraan gekoppelde subsidiemiddelen van de Stichting Leefomgeving Schiphol biedt de kans om de komende jaren te investeren in Zwanenburg. Het Ruimtelijke Programma Hart van Zwanenburg, één van de vijf projecten uit het Convenant, voorziet in een geïntegreerde en gefaseerde aanpak van projecten in de dorpskern. Het project Hart voor Zwanenburg, in casu het dorps hart van Zwanenburg, staat symbool voor de mogelijkheden die er zijn om de sociaal maatschappelijke structuur te versterken. De ontwikkeling van de woonkern Zwanenburg is door de ruimtelijke beperkingen van Schiphol volledig geblokkeerd. Door de afname van het inwonertal is het winkelbestand verschaald, het voorzieningenniveau gedaald, zijn ruimtelijke problemen ontstaan en dekt het woningbestand de behoefte niet meer. Onder de naam Hart van Zwanenburg hebben wij één Ruimtelijk Programma vastgelegd, waarin ontwikkelingen in een aantal deelgebieden een samenhangend geheel vormen waarmee de centrumontwikkeling van Zwanenburg op een hoger plan komt.

De sociale cohesie is sterk in Zwanenburg, maar moet ook sterk blijven. Daartoe zal de juiste mix van levendigheid, vitaliteit, veiligheid en kwaliteit van beheer in het dorp aanwezig zijn. De ruimtelijke en maatschappelijke componenten van de kwaliteitsimpuls zijn:

- verbinden en ontmoeten
- voorzieningen centraal in de woonomgeving plaatsen
- functiemenging
- identiteit stimuleren; ook door bescherming van cultuurhistorie
- versterking kwaliteit van de publieke ruimte

Deze elementen vormen belangrijke dragers van het Ruimtelijk Programma. Met de uitvoering van het Ruimtelijk Programma levert de gemeente, dankzij een substantiële bijdrage via de subsidie van de SLS, een belangrijke kwaliteitsimpuls aan het dorp. Deze kwaliteitsimpuls wordt gecreëerd door het realiseren van een nieuw dorps huis, waarbij veel functies onder één dak komen, en een nieuw dorpsplein, dat ook een grote verblijf- en ontmoetingsfunctie zal vervullen.

Dit dorps huis (inclusief sportaccommodatie) en dorpsplein worden zoals eerder beschreven mede mogelijk gemaakt door een subsidie in het kader van het convenant omgevingskwaliteit Schiphol. In het voorliggend raadsvoorstel is voor de financiële dekking uitgegaan van de toezegging van de SLS over de hoogte van de subsidie. Daarbij zijn we in de afgelopen periode ook de mogelijkheden nagegaan voor het verkrijgen van de provinciale subsidie en is er een tussentijds besluit over het wijkservicecentrum in Zwanenburg genomen. Deze beide onderwerpen komen ook terug in voorliggend raadsvoorstel.

Tot slot zijn de mogelijkheden voor de realisatie van een sporthal onderzocht. Dit mede naar aanleiding van de vele vragen over de sportaccommodatie van het nieuwe dorps huis tijdens de behandeling van bovengenoemd raadsvoorstel in de raads sessie op 15 september 2011. In het voorliggende raadsvoorstel wordt de keuze gemaakt tussen de komst van een sportzaal of een sporthal in Zwanenburg.

Wat gaan we daarvoor doen?

Leefbaarheidsimpuls Schiphol voor het Hart van Zwanenburg

Met het Hart van Zwanenburg geven we een stevige impuls aan de leefbaarheid van de lokale gemeenschap door de realisatie van een dorps hart met een nieuw dorps huis en een nieuw dorpsplein. Dit wordt mede mogelijk gemaakt door de subsidie in het kader van het convenant Omgevingskwaliteit Schiphol. Het project beoogt de totstandkoming van een hart voor en van Zwanenburg door een herkenbaar, levendig en gemeenschappelijk centrum van het dorp te maken. Om dit te realiseren heeft de raad besloten om een dorps hart met een nieuw dorpsplein en een nieuw dorps huis te gaan ontwikkelen. Hiervoor hebben wij een subsidie aangevraagd bij de Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS). Het bedrag dat door de SLS inmiddels is toegezegd, is opgenomen in de geheime bijlage 'Financieel kader dorps huis en dorpsplein, Hart van Zwanenburg'. De hoogte van dit bedrag is vooralsnog geheim, omdat het bestuur van de Stichting Leefomgeving Schiphol formeel nog geen definitief besluit heeft genomen over de subsidie. Zodra de SLS de beschikking publiekelijk kenbaar heeft gemaakt, wordt bijlage 1 openbaar.

Provinciale subsidie voor multifunctionele accommodaties

Deze subsidie is helaas niet meer beschikbaar, omdat het totale subsidiebudget van de provincie Noord-Holland op is. Het zou gaan om een bedrag van maximaal € 0,3 miljoen.

Wijkservicecentrum

Inmiddels heeft het college van B&W een besluit genomen om het wijkservicecentrum in Zwanenburg per 1 maart 2012 te sluiten. Dit is besloten met de B&W-nota "Uitwerking bezuiniging op decentrale servicecentra" van 6 december 2011 (kenmerk: 2011.0046333). Deze nota heeft u ter informatie ontvangen. Hiermee komt er geen wijkservicecentrum in het nieuwe dorps huis in Zwanenburg.

Sportaccommodatie in het nieuwe dorps huis

In het nieuwe dorps huis wordt ook een sportaccommodatie gerealiseerd. In het raadsvoorstel 2011.0031717 is voorgesteld een sportzaal op te nemen in het nieuwe dorps huis. Bij de raadsbehandeling van dat voorstel op 15 september 2011 heeft een meerderheid van de raad echter de wens uitgesproken om een sporthal in plaats van een sportzaal in Zwanenburg te realiseren. Het onderzoek naar de mogelijkheden voor een sporthal heeft het volgende opgeleverd:

a. Hoeveelheid gebruiksuren

De afweging om een sporthal in plaats van een sportzaal te realiseren is voor een belangrijk deel afhankelijk van de exploitatiemogelijkheden en hangt daarmee nauw samen met het verwachte aantal gebruiksuren van sportverenigingen. Uitgangspunt hiervoor was het in augustus 2011 uitgebrachte rapport van Duodecim (zie ook bijlage 4 van raadsvoorstel 2011.0031717), waarin weliswaar een goede indicatie voor het sportgebruik is opgenomen, maar met een bandbreedte vanwege een aantal onduidelijke factoren.

In de raadsessie op 15 september 2011 heeft de raad gevraagd of een sporthal in Zwanenburg alsnog mogelijk zou zijn, omdat er vanuit het dorp veel vraag naar is. Daarom is zeer recent in overleg met de lokale sportverenigingen opnieuw bezien in hoeverre de prognoses van het sportgebruik over 3 jaar na nu en ook over een langere periode daarna nog steeds realistisch en voldoende haalbaar zullen zijn.

Vooraf handbal en zaalvoetbal zijn de sporten die de maatvoering van een volledige sporthal nodig hebben voor hun sportactiviteiten. Andere sporten (basketbal, badminton en volleybal) zouden in principe voldoende hebben aan 2/3 gedeelte, maar kunnen wel meeprofiteren van de grotere maatvoering, als er door een eventuele groei van het ledental uitbreiding van ruimte nodig is.

De meeste sportbesturen verwachten een groei van hun vereniging als gevolg van de realisatie van de sporthal. In hoeverre hier sprake van zal zijn, kan op dit moment niet goed worden beoordeeld. We verwachten overigens wel dat de realisatie van een betere faciliteit zoals een sporthal, zeker in de eerste jaren effect heeft en een positieve impuls geeft aan de sportbeleving in het dorp. Hierdoor zal ook de aantrekkingskracht van de sportclubs op potentiële sporters toenemen.

Op de wat langere termijn moet mogelijk toch ook rekening worden gehouden met geleidelijke afname van dit effect, al dan niet versterkt door de zekere terugloop van het inwoneraantal en met name van het aantal jongeren in Zwanenburg. In hoeverre het stimulerende effect van de accommodatiekeuze op de sportdeelname in Zwanenburg/Halfweg een structureel karakter heeft, zullen we dus moeten afwachten. Vooralsnog zijn we in onze analyse van de huidige bekende gegevens uitgegaan. Bovendien is er nog een periode van minimaal drie jaren te gaan voordat een sporthal in Zwanenburg daadwerkelijk beschikbaar is. Het vastleggen van de huidige gebruiksprognose met de sportclubs in bijvoorbeeld een convenant zou wenselijk zijn, maar dat is op dit moment niet uitvoerbaar.

De nieuwe sporthal zou na analyse van de opgave vanuit sport op jaarbasis ongeveer 1400 – 1450 uren (geheel of voor 2/3 gedeelte) in gebruik kunnen zijn door de sportclubs uit Zwanenburg en omgeving. Daarbij houden we rekening met een groeipotentieel van de clubs als positief effect van de realisatie van de sporthal. We verwachten overigens dat niet alle aangevraagde uren te zijner tijd ook daadwerkelijk passend kunnen worden gemaakt in een gebruiksrooster.

Naast de sportverenigingen maken ook andere instellingen en organisaties gebruik van de sportaccommodatie, zoals de basisscholen en Stichting De Hoek. Dit gebruik, wat zich voornamelijk in de uren overdag afspeelt, zal niet noemenswaardig toenemen als er een sporthal komt in plaats van een sportzaal.

Bij de raming van 1400 -1450 uren sport is uitgegaan van het sportgebruik (avond en weekend) wat uit Zwanenburg/Halfweg te verwachten valt. Als de sporthal eenmaal is gerealiseerd, zouden echter ook andere sportgebruikers (bijvoorbeeld zaal hockey) uit de regio kunnen worden aangetrokken om eventueel nog openstaande uren ter compensatie van de exploitatie te kunnen vullen. Ter vergelijking is misschien goed om te melden dat een reguliere sporthal in onze gemeente een gemiddeld sportgebruik moet hebben van 1600 tot 1700 uur/jaar.

De Zwanenburgse sportverenigingen realiseren zich goed dat het tarief van een sporthal hoger zal zijn dan dat van een sportzaal of van de huidige gymzaal in de Olm. We verwachten dat de bestaande verenigingen wel degelijk een toename van het aantal leden nodig hebben om het aantal gebruiksuren en het uurtarief binnen de verenigingsexploitatie te kunnen bekostigen. Het totaal van de huurinkomsten en de benodigde exploitatiebijdrage van de gemeente zijn in feite communicerende vaten. Een lager aantal gebruiksuren veroorzaakt een hoger exploitatietekort. De gemeente heeft daarom belang bij een voldoende aantal gebruiksuren en een redelijk tarief voor de sporthal.

Op basis van deze gegevens komen we tot de conclusie dat onze recent aangescherpte prognose van het aantal gebruiksuren sport van 1400 – 1450 uren, rekening houdend met genoemde compensatiemogelijkheid, als basis voor een nieuwe sporthal voldoende bezetting kan opleveren. Daarbij zijn we ons er terdege van bewust dat dit slechts een prognose is, die is gebaseerd op een positief groeimodel en ontwikkelingsbeeld van de Zwanenburgse sportverenigingen en dat we in dit raadsvoorstel wel een afweging maken voor een nieuw gebouw, dat voor een minimale levensduur en exploitatie van 40 jaar wordt gerealiseerd.

b. Eigendom, exploitatie en beheer van het nieuwe dorps huis

Naast het aantal gebruiksuren is ook de wijze van beheren en exploiteren van invloed op de exploitatiekosten en -opbrengsten. Zoals al in het raadsvoorstel van september 2011 (2011.0031717) is aangegeven, wordt tegelijkertijd met het Programma van Eisen (PvE) voor het dorps huis, ook een beheersmodel en exploitatieopzet voor het nieuwe dorps huis annex sportaccommodatie gemaakt. Deze beheersstructuur en exploitatieopzet worden samengesteld in overleg met de vaste gebruikers van het dorps huis en zullen aan u ter besluitvorming, samen met het PvE voor het dorps huis ter goedkeuring worden voorgelegd.

Voor het eigendom en de exploitatie en het beheer van het dorps huis sluiten we aan bij onze B&W nota 'Uitwerking Plan van Aanpak Sociaal-Culturele Accommodaties (2009.0023428). De uitgangspunten hierin zijn:

- *Het eigendom en de eigenaartaken.*
In onze gemeente zijn er momenteel verschillende eigenaren van onze sociaal-culturele accommodaties. Het college vindt dat niet wenselijk omdat dit de uitvoeringsregelingen voor groot en dagelijks onderhoud onvoldoende inzichtelijk maakt. Daarom komt het nieuwe dorps huis en de sportaccommodatie van Zwanenburg in eigendom van onze gemeente.
- *De exploitatie en het dagelijks beheer.*
We willen bovendien dat de exploitatie en het beheer van onze sociaal-culturele accommodaties in één hand komt. Nu ligt deze exploitatie en beheer bij verschillende partijen. Naar ons idee kunnen onze accommodaties efficiënter en doelmatiger worden geëxploiteerd als we deze taken neerleggen bij één professionele stichting, waar alle accommodaties binnen de gemeente zijn ondergebracht. Daarom ligt het voor de hand dat ook de exploitatie en het beheer van dit nieuwe dorps huis en sportaccommodatie bij deze stichting wordt neergelegd. Uiteraard blijft daarbij de lokale inbreng op het gebied van het activiteitenaanbod voor Zwanenburg leidend.
- Het mogelijk extra exploitatietekort als gevolg van een sporthal in plaats van een sportzaal mag geen effect hebben op de tarieven voor andere gebruikers van het dorps huis. Daarom zal in de subsidievoorwaarden bij de exploitatieovereenkomst worden bepaald dat de tariefstelling van de accommodatie wordt afgestemd op de overige sportaccommodaties in de gemeente. We realiseren ons goed dat de nog te maken definitieve keuze voor de beheersvorm, de nog onbekende structuur en de organisatie die de exploitatie van het dorps huis met de sporthal ter hand gaat nemen, factoren zijn die ook hun weerslag kunnen hebben op het aantal verhuurde (sport-)gebruiksuren, niet in de laatste plaats vanwege de tariefstelling die voor de sporthal wordt gehanteerd.

c. Subsidiëring en sponsoring

Wij hebben onderzocht of er naast deze twee subsidies nog andere bronnen zijn die een bijdrage leveren aan het stichten van dorps huis. Daar zien wij op dit moment geen mogelijkheden voor. Sponsoring is veelal gekoppeld aan exploitatie en niet aan de realisatie/investering; De mogelijkheid van sponsoring komt dus pas aan de orde als de beheersvorm en de exploitant bekend zijn. Het is nu nog te vroeg om over deze mogelijkheden in deze fase iets concreets te kunnen vermelden, behalve dat er t.z.t. mogelijk aanspraak kan worden gemaakt op het Meerlandenfonds en het Oranjefonds.

d. Inzet vrijwilligers

Het effectief kunnen inzetten van vrijwilligers bij het beheer en exploitatie van het complex (dorps huis annex sporthal) is afhankelijk van de nog te maken keuzes voor de beheersvorm en de exploitant. Het rapport van Duodecim (pag. 22-23) zegt daarover samengevat het volgende: "Er is in het geval van sporthalbeheer (naast het bestuur) personele inzet nodig voor drie typen werkzaamheden (beheer, administratie (inclusief verhuur/ingebruikgeving) en management/directie). Door de koppeling van de sporthal met het dorps huis zijn op het gebied van personele inzet synergie- en efficiencyvoordelen te behalen. De mate waarin is afhankelijk van het totaal aantal gebruiksuren van de sporthal". Wat betreft de inzet van vrijwilligers bij beheer en exploitatie van een sporthal wordt in het rapport geconstateerd dat:

- het totaal aantal gebruiksuren van een sporthal per week tussen 60 en 90 klokuren zal omvatten en dat is moeilijk te combineren met de inzet van vrijwilligers;
- het gebruik veel verschillende groepen/verenigingen kent en de bereidheid onder vrijwilligers ook voor andere verenigingen werkzaamheden te verrichten veelal gering is;
- een beheerder volledig aansprakelijk is voor de bedrijfsvoering, wat voor vrijwilligers een belemmering kan vormen;
- binnen de exploitatie van een sporthal ook activiteiten en componenten op commerciële basis worden georganiseerd en de inzet van vrijwilligers niet altijd past bij het streven naar commerciële exploitatie en een professionele beheersorganisatie;
- de continuïteit van vrijwillige inzet een grote mate van onzekerheid kent en het daarom een groot risico vormt om de bedrijfsvoering mede te baseren op vrijwillige inzet.

Bovenstaande analyse en conclusies uit het rapport van Duodecim geven aan dat eventuele inzet van vrijwilligers bij beheer en exploitatie risico's met zich meebrengt. Er zijn wellicht beperkte mogelijkheden, maar deze moeten nader worden afgewogen bij het opstellen van het beheer- en exploitatiemodel voor het nieuwe dorps huis.

Wat mag het kosten?

Nieuw dorps huis en nieuw dorpsplein

- De ambtelijke toezegging van de Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS) voor het nieuwe dorps huis en het nieuwe dorpsplein wordt in de geheime bijlage 1 behandeld, omdat we hiervoor van de SLS formeel nog geen bestuurlijke toezegging hebben ontvangen. De SLS zal de beschikking openbaar maken nadat de gemeenteraad definitief heeft besloten een investeringskrediet voor het nieuwe dorps huis ter beschikking te stellen (via dit raadsvoorstel), waarbij tevens een onderbouwing van de eerder door SLS aangegeven randvoorwaarden (o.a. substantiële eigen bijdrage gemeente) is gegeven.
- De mogelijkheid voor een provinciale subsidie voor multifunctionele accommodaties is komen te vervallen, omdat het beschikbare budget inmiddels is besteed. Hierdoor kunnen wij geen subsidieaanvraag doen voor een bedrag van € 0,3 miljoen. Dit beoogde bedrag (exclusief BTW), bestemd voor de investering van het dorps huis valt daarom weg.

- Als gevolg van de beslissing over de sluiting van het Servicecentrum in Zwanenburg wordt de investeringsraming van het nieuwe dorps huis € 0,2 miljoen (exclusief BTW) lager. Door het vervallen van deze functie moeten de algemene beheer- en exploitatiekosten van het dorps huis over minder gebruiksfuncties worden verdeeld. Omdat deze lasten niet evenredig zullen afnemen wordt de toerekening aan de gebruikers hoger. Deze beheer- en exploitatiekosten zijn nu theoretisch bepaald en worden per gebruiker in het op te stellen beheer- en exploitatiemodel nader uitgewerkt. Dat beheermodel wordt overigens in overleg met alle hoofdgebruikers opgesteld.
- Doordat er minder financiële dekking is voor het dorps huis vanuit de beoogde subsidies zijn de besparingsmogelijkheden voor de investeringsraming van het dorps huis en dorpsplein nader onderzocht. Deze zijn gevonden in de benodigde grondkosten in samenhang met de benodigde investeringskosten voor de openbare ruimte, de benodigde omzetbelasting en een tweetal inhoudelijke besparingen (toepassen van een zachte oever in plaats van een harde oever en een kleiner deel van het park meenemen in herontwikkeling). Deze besparingsmogelijkheden zijn uitgebreid omschreven in bijlage 1 van dit raadsvoorstel. Hiermee zijn de lagere financieringsmogelijkheden volledig opgevangen waardoor de kwaliteit van het dorps huis gewaarborgd blijft.
- Om een sporthal in plaats van een sportzaal mogelijk te maken ontstaan er zowel hogere investeringskosten voor het nieuwe dorps huis als hogere exploitatiekosten. Aanvullend op het raadsvoorstel 2011.0031717, waarin onder andere op bladzijde 14 en 15 de optie sporthal is uitgewerkt, zijn deze financiën nogmaals onderzocht:

De bouwkosten van de sporthal zijn gebaseerd op de totaalraming voor het dorps huis met sportzaal uit het vastgestelde haalbaarheidsonderzoek dorps huis Zwanenburg (pagina 20). Dit geeft omgerekend een eenheidsprijs van € 1680,-/m² bvo (bruto vloeroppervlak). Deze raming valt binnen de bandbreedte van onze eigen kengetallen voor sportaccommodaties. De eenheidsprijs is inclusief leges, VTA en onvoorzien maar exclusief grondkosten en BTW.

Bij de raadsbehandeling op 15 september 2011 zijn vragen gesteld of de "meerkosten per m² uitbreiding" niet lager zouden moeten zijn door het schaalvoordeel. De redenering hierachter is dat de "vergroting" van een sportzaal naar een sporthal niet meer is dan het vergroten van het vloeroppervlak ed. en de verplaatsing van een buitenwand en daarmee dus weinig extra kosten zou kennen.

Echter een sporthal kent een veel grotere vrije overspanning en dus een (veel) zwaardere dakconstructie. Daarbij zijn er ook extra maatregelen nodig om de sporthal weer in twee (sport)zalen te verdelen en zodoende de multifunctionaliteit te behouden, immers niet elke vereniging of gebruik heeft behoefte aan één grote ruimte. Verder zal hierdoor het ontwerp van het dorps huis meer stapeling bevatten omdat het totaal aan beschikbaar grondoppervlak beperkt is.

Omdat alle berekeningen en ramingen tot nu toe gemaakt zijn met theoretische kengetallen, zonder architectonische uitwerking, is om bovenstaande redenen besloten om genoemde bouwkundige eenheidsprijs ook te gebruiken voor de uitbreiding. Dit geeft de volgende kostenopstelling:

- De 'footprint' van het gebouw wordt 520 m² groter (zie bijlage 2 van de rapportage van Doudecim "exploitatievergelijking sportzaal-sporthal, dat als bijlage 3 is toegevoegd aan het raadsvoorstel 2011.0031717). Hiermee worden de bouwkosten € 520 m² * € 1680,-/m² = € 875.000,-
- Een tribunevoorziening is wenselijk als de sporthal wordt gerealiseerd, deze extra kosten zijn geraamd op maximaal € 200.000,-.
- De grondkosten stijgen door de vergroting van het ruimtegebruik door sporthal in plaats van een sportzaal. De grondkosten bedragen inclusief de extra buitenruimte als gevolg de uitbreiding bedragen € 130.000,-.
- Nader onderzoek geeft aan dat voor het sportgedeelte van het dorps huis naar verwachting geen BTW hoeft te worden gefinancierd, omdat deze kan worden teruggevraagd bij juiste toepassing van het Sportbesluit voor de exploitatie van het dorps huis.

Samengevat worden de extra investering voor een sporthal geraamd op € 1.200.000,-

Vooralsnog vragen we in dit raadsvoorstel een extra investeringsdekking voor een taakstellend bedrag van € 0,8 miljoen, omdat we verwachten dat de aanbesteding van het totale dorps huis in deze economische tijden een scherpe inschrijvingsprijs zal geven.

o *Exploitatieraming:*

Doordat er een beter en positiever beeld is ontstaan over de toekomstige bezettingsgraad van de sporthal in Zwanenburg, zou het hogere exploitatietekort kunnen uitkomen op de raming uit het rapport van Duodecim (36.000,-). Omdat hierin ook de verminderde opbrengst van de Sporthoeve uit Badhoevedorp was verwerkt gaan we er op dit moment van uit dat het verschil maximaal circa € 30.000,-/jaar bedraagt. Het uitgangspunt hierbij is dat dit binnen de taakstellende opdracht voor de exploitatie van het gehele dorps huis met sportaccommodatie kan worden opgelost door middel van synergie-effecten.

Onderzocht is welke middelen beschikbaar zijn om de extra kosten voor de sporthal te financieren:

- o Binnen het project Hart van Zwanenburg zijn geen extra middelen of besparingsmogelijkheden gevonden. De tegenvallende subsidies voor het project zijn inmiddels wel opgevangen doordat een aantal besparingsmogelijkheden gevonden zijn. De taakstellingen voor de grondexploitaties van de andere deelplannen van Hart van Zwanenburg, zoals gesteld in raadsvoorstel 2011.0031717, zullen naar verwachting maar moeizaam gehaald kunnen worden omdat het een herontwikkeling van een centrumgebied betreft, dat altijd een complexe materie betreft. Ook zouden verdere besparingen de kwaliteit of de inhoud van het plan verslechteren, wat niet gewenst is.
- o We verwachten niet dat de toekomstige exploitant van het dorps huis zonder meer een risicodragende taakstelling ad € 30.000,-/jaar extra wil overnemen van de gemeente, omdat de sportmarkt klein en onzeker is en omdat er in de omgeving al verschillende ondernemingen zijn die sporthallen in Badhoevedorp, Haarlem, Amsterdam en Spaarndam exploiteren.

- o We hebben aan gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude gevraagd om een financiële bijdrage aan het project, omdat inwoners van Halfweg ook gebruik zullen maken van de sporthal. Het college van B&W van gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude heeft inmiddels aangegeven gedurende de eerste 3 exploitatiejaren een jaarlijkse bijdrage van € 5.000,- te willen leveren. Deze bijdrage kan mogelijk worden benut voor de aanloopkosten in de eerste jaren na openstelling.
- o Er kunnen verder middelen worden vrijgemaakt vanuit het gemeentelijk investeringsplan 2012-2015. Hierin zijn gelden gereserveerd voor overdekte sportvoorzieningen, waarvan het nog niet zeker is of en zo ja wanneer deze sportvoorzieningen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden:
 - Er zijn onder andere reserveringen voor de renovatie van 10 bestaande gymzalen ad € 70.000,- opgenomen. Hiervan zijn nog 9 zalen nog niet in uitvoering genomen, waarmee een te investeren bedrag is gemoeid van circa € 630.000,-. Voorstel is om € 200.000,- van dit budget aan te wenden voor de dekking van de hogere investering in de sporthal van Zwanenburg.
 - Bovendien zijn in het investeringsplan middelen gereserveerd voor vier nieuwe sportzalen, gekoppeld aan onderwijsvoorzieningen, waarvan het op dit moment nog niet zeker is of deze sportvoorzieningen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Momenteel wordt in overleg met de schoolbesturen een lange termijnvisie opgesteld en een projectenverkenning uitgevoerd voor de benodigde onderwijsvoorzieningen die in het integraal huisvestingsplan zijn opgenomen. Bovendien zijn een aantal schoolprojecten stopgezet of vertraagd, waardoor de voor 2013 gereserveerde middelen voor een sportzaal, gekoppeld aan een nieuw schoolproject, in dat jaar zeker niet zullen worden aangewend. Wij stellen voor om het ontbrekende gedeelte van circa € 600.000,- te dekken uit deze middelen en een nieuwe planning voor de benodigde sportzalen te koppelen aan de in dit jaar uit te voeren heroriëntatie op de onderwijshuisvesting in de gemeente.
- o Duurzaamheid: Bij de realisatie en exploitatie van het dorps huis inclusief sportaccommodatie worden terugverdieneffecten onderzocht aangaande duurzaamheid conform het vigerende beleid.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de ruimtelijke kaders en het verstrekken van kredieten. De raad neemt daarom een besluit over een nieuw dorps huis, een nieuw dorpsplein en de locaties hiervan. Een onderdeel hiervan is een eventuele (her)overweging voor een sportzaal of – hal als onderdeel van het dorps huis. Ook voor initiatieven of plannen voor de verdere ontwikkeling van het Hart van Zwanenburg is de raad verantwoordelijk.

De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is projectwethouder en daarmee aanspreekpunt voor het project. De portefeuillehouder Sociale Zaken & Welzijn is binnen het college verantwoordelijk voor de realisatie van het nieuwe dorps huis, de portefeuillehouder Sport voor de sportaccommodatie.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Voor het project en het actualiseren van het bestemmingsplan zijn twee trajecten:

- Voor de ontwikkeling van het dorps huis en – plein informeren de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening en de portefeuillehouder Sociale Zaken & Welzijn de raad. Het eerstvolgende beslismoment voor het project is het vaststellen van het programma van eisen voor het dorps huis en het dorpsplein. Naar verwachting is de besluitvorming hiervan in het 1^e kwartaal 2013. Voor de herontwikkeling van de locatie van het huidige dorps huis legt het college een ontwikkelplan met een grondexploitatie aan de raad voor. Dit is naar verwachting in het 1^e kwartaal van 2013.
- Voor het bestemmingsplan wordt de raad door de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening geïnformeerd. De raad verzorgt de besluitvorming over de bestemmingsplannen. De planning hiervan loopt parallel aan het project Hart van Zwanenburg.

Overige relevante informatie

Communicatie

Het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg wordt straks – na de subsidie uitreiking van de Stichting Leefomgeving Schiphol – indeelplannen uitgewerkt.

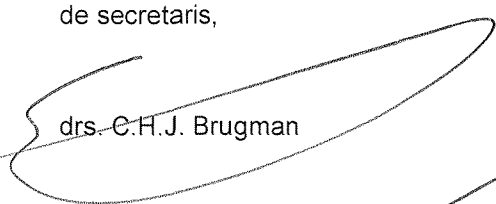
Communicatie en participatie blijven ook in de vervolgfases een belangrijke rol spelen. Enerzijds vanuit het algemeen belang van het project. Anderzijds hebben we in dit project te maken met diverse particuliere betrokkenen, wat ook goede afstemming en betrokkenheid vergt.

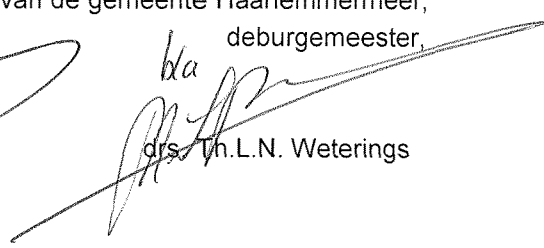
Vooruitlopend op de fase die komen gaat, denkt de gemeente samen met vertegenwoordigende instanties uit het participatieplatform Zwanenburg-Halfweg na over de organisatie van de participatie en de communicatie. Daarbij wordt ook kort teruggeblikt naar de voorgaande fase. Enerzijds om de goede dingen te behouden en eventueel sterker in te zetten. Anderzijds om de dingen die minder goed gingen anders te doen. Ideeën voor een nieuwe organisatie zijn eerder besproken met het participatieplatform Zwanenburg-Halfweg.

Met de afspraak dat de gemeente Haarlemmermeer de trekker wordt van dit proces en de overleggen die eruit voort komen en met het vertrouwen dat de verschillende vertegenwoordigende instanties uit Zwanenburg-Halfweg goed aangehaakt zijn, heeft het participatieplatform zichzelf inmiddels opgeheven. Het plan voor de communicatie en participatie van de vervolgfases van Hart van Zwanenburg zal bij aanvang van de vervolgfase worden afgerond, mede in overleg ook met de direct particulier betrokkenen. Dit communicatie- en participatieplan, met organogram en communicatieplanning wordt vervolgens gecommuniceerd en vastgelegd middels een projectnieuwsbrief.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, deburgemeester,


drs. C.H.J. Brugman


drs. Th.L.N. Weterings

Onderwerp Hart van Zwanenburg: aanvulling haalbaarheidsonderzoek dorps huis en Ruimtelijk Programma
Volgvel 15

Bijlage(n)

1. Financieel kader dorps huis en dorpsplein, Hart van Zwanenburg (**GEHEIM**)