

***Notitie alternatieven herstructurering en privatisering
Sportparken gemeente Wormerland***

Notitie
Alternatieven herstructurering en privatisering
Sportparken gemeente Wormerland

Onderzoek naar varianten voor het creëren van een duurzame startsituatie voor de overdracht van onderhoud en beheer van de sportparken.

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	ALTERNATIEVEN HERSTRUCTURERING	4
HOOFDSTUK 3	ALTERNATIEVEN PRIVATISERING (BEHEERSVERGOEDING)	9
HOOFDSTUK 4	SAMENVATTING / CONCLUSIES	12

Hoofdstuk 1

Inleiding

Eind 2008 heeft BMC in opdracht van de gemeente Wormerland de haalbaarheid onderzocht van de herstructurering en privatisering van de sportparken in de gemeente. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd de door de gemeenteraad gewenste maximale variant, waarin naast een kwaliteitsimpuls voor de sport, ook ruimte wordt gecreëerd voor woningbouw, parkeren en speelgelegenheid voor de oudere jeugd. Uit deze 'quick scan' zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- 1. Conclusie: niet alle gewenste maatregelen (kunstgras, parkeren, speelgelegenheid en woningbouw) kunnen op alle sportparken worden gerealiseerd.*
- 2. Conclusie: hoewel er nog onduidelijkheid is, zal de herstructurering van alle sportparken per saldo in elk geval meer geld kosten dan er nu beschikbaar is.*
- 3. Conclusie: de velden zijn voor de komende jaren nog in stand te houden, maar er moet hoe dan ook binnen afzienbare termijn worden geïnvesteerd in de sportparken.*
- 4. Conclusie: een beheersvergoeding die gemiddeld 61% van de werkelijke kosten van onderhoud en renovatie dekt, is niet reëel. Vooral niet als het gaat om kunstgras. Daarnaast moet het dekkingspercentage beter worden verdeeld tussen de verenigingen.*
- 5. Conclusie: door het sportbesluit toe te passen kan de BTW over investeringen en beheers- en onderhoudskosten worden teruggevorderd. Vanwege de inspanningen die hiervoor van de verenigingen worden verwacht, is dit alleen haalbaar als er sprake is van grotere investeringen in het kader van de herstructurering.*

Er zijn op de diverse locaties echter ook alternatieve invullingen denkbaar, die de haalbaarheid van de herstructurering en privatisering vergroten. Daarom heeft de gemeente Wormerland BMC gevraagd deze alternatieven in kaart te brengen en de consequenties voor de haalbaarheid uit te werken.

In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt per sportpark kort ingegaan op de knelpunten van de herstructurering volgens de maximale variant, en worden vervolgens de alternatieven beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alternatieven voor de beheersvergoeding die in het kader van de privatisering zal worden verstrekt.

De samenvatting en conclusies worden behandeld in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2

Alternatieven herstructurering

Sportpark Oostknollendam

Uit de quick scan naar de herstructurering en privatisering volgens de maximale variant komen voor dit sportpark de volgende knelpunten naar voren:

- Er is geen ruimte voor woningbouw en speelgelegenheid;
- Kostbaar door verplaatsen tennisbaan en aanleg kunstgras voetbalveld.

In een gesprek met de vereniging is de suggestie gedaan om een naastgelegen strook grond te benutten voor de aanleg van een parkeerterrein en eventueel speelgelegenheid. Daardoor hoeven er op het sportpark minder ingrijpende maatregelen te worden uitgevoerd. Tijdens een teken- en rekensessie met medewerkers van de gemeente Wormerland bleek dat de gemeente in het verleden als eens (gestaakte) pogingen heeft ondernomen om deze grond te verwerven, maar dat het de moeite waard zou zijn om deze mogelijkheid opnieuw te onderzoeken. Op dit stuk grond kan een parkeerterrein (ca. 60 parkeerplaatsen) worden aangelegd en er kan een speelgelegenheid voor de oudere jeugd worden gecreëerd. Onduidelijk is echter nog of dit planologisch gezien ook tot de mogelijkheden behoort (aanleg parkeerterrein en speelgelegenheid buiten de 'rode contour').

In deze variant kan er op het sportpark worden volstaan met een renovatie van zowel het wedstrijd- als het trainingsveld. De tennisbaan kan op de huidige plek blijven. Het enige nadeel voor de vereniging is dat deze, in tegenstelling tot bij de maximale variant, niet de beschikking krijgt over een trainingsveld van volwaardige afmetingen en dat de belasting van het trainingsveld dus hoog zal blijven.

Plaatje nieuwe situatie invoegen

Voor de uitvoering van deze maatregelen worden de volgende kosten geraamd:

renovatie natuurgras voetbalveld	€ 60.000
renovatie zandtrainingsveld	€ 25.000
verwerven strook grond t.b.v. parkeren	€ 100.000
aanleg parkeerterrein + brug ¹	€ 230.000
aanleg speelgelegenheid ²	€ 75.000
totaal	€ 490.000

¹ In eerdere plannen ging men er van uit dat er gebruik kon worden gemaakt van een bestaande dam. In dat geval is de aanleg van een brug niet nodig.

² Er wordt uitgegaan van de aanleg van een voetbalkooi van 20 x 42 m. Uiteraard kan ook voor een andere invulling worden gekozen.

Variant: kunstgras

Naast de hiervoor genoemde variant is nog een andere inrichting van het sportpark denkbaar. Als er kunstgras wordt aangelegd op het huidige veld, kan het trainingsveld komen te vervallen. De vereniging kan dan trainen op een veld van volwaardige afmetingen, dat onbepert belastbaar is. Als de naastgelegen strook wordt benut voor parkeren en speelgelegenheid, hoeven er op het sportpark verder geen aanpassingen plaats te vinden. De tennisbaan kan op de huidige locatie blijven en de ruimte van het huidige trainingsveld kan eventueel weer aan de omliggende weilanden worden toegevoegd.

Voor deze variant worden de volgende kosten geraamd:

aanleg kunstgras voetbalveld (lichtgewicht constructie)	€ 600.000
verwerven strook grond t.b.v. parkeren	€ 100.000
aanleg parkeerterrein + brug ³	€ 230.000
aanleg speelgelegenheid ⁴	€ 75.000
totaal	€ 1.005.000

Sportpark Jisp

De knelpunten met betrekking tot de maximale variant hebben vooral betrekking op de toepassing van kunstgras. Hoewel de vereniging steeds heeft aangegeven geen voorstander te zijn van de toepassing van kunstgras, is deze optie in het kader van de maximale variant wel uitgewerkt.

Gebleken is echter dat de toepassing van kunstgras om meerdere redenen niet te adviseren is:

- De extra ruimtewinst die de toepassing van kunstgras oplevert (het trainingsveld komt te vervallen) kan niet worden benut voor woningbouw. Het trainingsveld ligt achter een bestaande woning en sluit niet aan bij de lintbebouwing.
- De realisatie van kunstgras brengt een aanzienlijk hogere investering met zich mee dan de renovatie van de bestaande velden.
- Volgens ingenieursbureau Oranjewoud maken de ondergrond op het sportpark (veen) en het hoge grondwaterpeil de realisatie van kunstgras technisch gezien erg lastig en kostbaar.
- De vereniging is geen voorstander van de toepassing van kunstgras omdat het niet past bij de cultuur / sfeer van de club en de omgeving. Daarnaast brengen onderhoud en renovatie van kunstgras een grote verantwoordelijkheid voor de vereniging met zich mee.

³ In eerdere plannen ging men er van uit dat er gebruik kon worden gemaakt van een bestaande dam. In dat geval is de aanleg van een brug niet nodig.

⁴ Er wordt uitgegaan van de aanleg van een voetbalkooi van 20 x 42 m. Uiteraard kan ook voor een andere invulling worden gekozen.

Daarnaast is er twijfel over de noodzaak en wenselijkheid van de realisatie van speelgelegenheid bij het sportpark. Inmiddels is echter duidelijk dat er elders in de dorpskern van Jisp speelgelegenheid wordt gecreëerd, waardoor dit op het sportpark niet meer aan de orde is.

Als alternatief wordt de toepassing van natuurgras geadviseerd. Uitgangspunt blijft dat het huidige B-veld komt te vervallen, waardoor er ruimte vrijkomt voor woningbouw. Deze bebouwing zal aansluiten bij het karakter van de bestaande lintbebouwing. Het gaat om 3 vrijstaande koopwoningen op ruime kavels, in het duurdere segment. Bij de woningbouwplannen dient wel rekening te worden gehouden met de ontsluiting van het sportpark.

Het A-veld zal worden gerenoveerd om een volledige wedstrijdbelasting mogelijk te maken. Ook het zandtrainingsveld zal worden gerenoveerd (zij het minder ingrijpend), zodat de vereniging over een goede startsituatie kan beschikken. De huidige opstallen van de vereniging worden verplaatst naar het A-veld. Er wordt parkeergelegenheid gerealiseerd tegen het sportpark aan. Er wordt geen speelgelegenheid gecreëerd.

Plaatje met nieuwe situatie invoegen

Voor de uitvoering van deze plannen worden de volgende kosten en opbrengsten geraamd:

kosten	
renovatie natuurgras voetbalveld	€ 60.000
renovatie zandtrainingsveld	€ 25.000
schadevergoeding verplaatsen opstallen ⁵	€ 300.000
aanleg parkeerterrein (30 plaatsen, ca. 30 x 20m)	€ 55.000
<i>totaal</i>	€ 440.000
opbrengsten	
woningbouw (na aftrek kosten bouwrijp maken)	€ 500.000
saldo	€ 60.000

Sportpark Neck

Uit de eerdere quick scan op basis van de maximale variant is naar voren gekomen dat de herstructurering van sportpark Neck zeer kostbaar is en er tegelijkertijd veel onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheden om inkomsten te genereren door woningbouw. Er bestaan wel plannen voor woningbouw, maar de status daarvan was lang onduidelijk. Daarom is er voor de maximale variant uitgegaan van

⁵ Voorlopige raming. Behoeft verdere uitwerking op basis van een taxatie van de 'gecorrigeerde vervangingswaarde' van de bestaande opstallen.

herstructurering van het sportpark op de huidige locatie en is er geen rekening gehouden met woningbouw. Het belangrijkste knelpunt daarbij is het realiseren van speelgelegenheid voor de oudere jeugd. Hoewel er wel ruimte ontstaat hiervoor, is er vooral sprake van beheersmatige bezwaren: de locatie midden op het sportpark wordt door de vereniging niet als gewenst ervaren.

Inmiddels hebben er met betrekking tot eventuele woningbouw weer gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente, projectontwikkelaar en sportverenigingen. Daaruit zijn drie scenario's naar voren gekomen:

1. Geen woningbouw, sportpark herstructureren binnen de huidige grenzen.
2. Woningbouw en herstructurering sportpark binnen de grenzen van het huidige sportpark. De verenigingen is gevraagd te onderzoeken of het mogelijk is ruimte winnen door dubbelgebruik van de velden voor korfbal en voetbal.
3. Woningbouw op het huidige sportpark, sportpark verplaatsen naar een locatie buiten de 'rode contour'.

Het eerste scenario is de variant die in de eerdere quick scan is uitgewerkt. De totale kosten hiervan bedragen ca. € 1 mln, terwijl er geen opbrengsten door woningbouw tegenover staan. De laatste twee scenario's zullen in de komende maanden worden uitgewerkt; er is in dit stadium dus nog geen duidelijkheid over de te verwachten investeringen en opbrengsten.

Bij gebrek aan inzicht in de investeringen en opbrengsten van de 'nieuwe' scenario's, wordt in deze notitie nog uitgegaan van de oude kostenraming voor sportpark Neck:

aanleg kunstgras B-veld (lichtgewicht constructie)	- € 600.000
aanleg 1,5 kunstgras korfbalveld (lichtgewicht constructie)	- € 260.000
renovatiebudget natuurgras A-veld	- € 60.000
aanleg parkeerterrein (50 plaatsen, ca. 40 x 40m)	- € 64.000
aanleg speelterrein	- € 75.000
Totaal	- € 1.059.000

Totaaloverzicht financiële consequenties

Per saldo leiden de maatregelen op de verschillende sportparken tot de volgende financiële consequenties:

Saldo kosten / opbrengsten per sportpark	<i>Natuurgras Oostknollendam</i>	<i>Kunstgras Oostknollendam</i>
Oostknollendam	- € 490.000	- € 1.005.000
Jisp	€ 60.000	€ 60.000
Neck	- € 1.059.000	- € 1.059.000
<i>totaal</i>	- € 1.489.000	- € 2.004.000

Beschikbare middelen		
Resultaat herstructurering WSV'30	€ 380.000	€ 380.000
Resultaatsbestemming 2007	€ 220.000	€ 220.000
Reservering renovaties	€ 200.000	€ 200.000
<i>totaal</i>	€ 800.000	€ 800.000
Tekort herstructurering	- € 689.000	- € 1.204.000

In vergelijking met de herstructurering volgens de maximale variant, bedraagt het tekort ca. € 1.1 mln minder (indien er op sportpark Oostknollendam natuurgras wordt toegepast; bij kunstgras is het tekort ca. 0,6 mln minder). Indien er voor sportpark Neck alsnog wordt gekozen voor een scenario waarbij er wel sprake is van woningbouw, staan daar mogelijk nog extra inkomsten tegenover waardoor het tekort nog kleiner wordt.

Terugvaloptie

In 2006 is berekend wat de financiële consequenties zouden zijn van privatisering van de sportparken in de huidige situatie, dus zonder herstructurering, Uitgangspunt daarbij was dat de verenigingen zouden kunnen beschikken over velden van goede kwaliteit, dus werd berekend welke bedragen aan de verenigingen zouden moeten worden 'meegegeven' om de velden te zijner tijd te kunnen renoveren (achterstallige renovatiegelden). Deze optie is nog steeds een alternatief voor de herstructurering en privatisering zoals die in de quick scan en deze notitie is uitgewerkt.

Sinds 2006 zijn er, in afwachting van definitieve keuzes over de herstructurering, geen renovaties van de velden uitgevoerd. Daardoor zijn de uitgangspunten die voor de berekening werden gehanteerd (planning en normbedragen) niet meer actueel. Daarom is er een nieuwe berekening, volgens actuele uitgangspunten, opgesteld (zie bijlage). Uit deze berekening blijkt dat de verenigingen⁶ in totaal een eenmalig bedrag van ca. € 500.000,- aan achterstallige renovatiegelden zouden moeten ontvangen.

⁶ WSV '30 is in deze berekening niet meegenomen, omdat er van uit wordt gegaan dat de vergeworperde plannen voor herstructurering op dit sportcomplex wel doorgaan.

Hoofdstuk 3

Alternatieven privatisering (beheersvergoeding)

In de quick scan naar de herstructurering volgens de maximale variant is de beheersvergoeding berekend op basis van het beschikbare budget en de verdeelsleutel uit de 'kadernota privatisering'. De beheersvergoedingen die de verenigingen op basis hiervan zouden ontvangen, zijn echter niet evenredig verdeeld over de verenigingen. Bovendien is er sprake van een gemiddeld dekkingspercentage (beheersvergoeding in verhouding tot de genormeerde kosten) dat van de verenigingen een niet reële (te hoge) eigen bijdrage vraagt, met name waar het gaat om het onderhoud en de renovatie van kunstgras.

De hiervoor beschreven alternatieven voor de herstructurering van de sportparken leiden tot een andere onderhoudsopgave, omdat er minder kunstgras wordt toegepast. De totale kosten voor onderhoud en renovatie zijn daardoor lager.

Om vervolgens te komen tot een evenredige verdeling van de beheersvergoedingen over de sportverenigingen, wordt niet uitgegaan van een verdeelsleutel die gebaseerd is op het soort veld, maar van een vast percentage van de genormeerde onderhouds- en renovatiekosten. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de beheersvergoeding en de vrijval van het huurbedrag gezamenlijk 75% van de onderhoudskosten bedragen. Dit leidt tot de volgende bedragen (voor Oostknollendam is uitgegaan van natuurgras):

Sportpark / vereniging	Kosten onderhoud en renovatie ⁷	Beheersvergoeding	Vrijval huur	Dekking kosten
Oostknollendam				
<i>vv Knollendam</i>	€ 22.500	€ 13.480	€ 3.395	75%
Jisp				
<i>vv Jisp</i>	€ 22.500	€ 11.782	€ 5.093	75%
Wormer				
<i>WSV '30</i>	€ 85.000	€ 50.394	€ 13.356	75%
Neck				
<i>DZS</i>	€ 50.000	€ 32.690	€ 4.810	75%
<i>WWSV</i>	€ 15.500	€ 9.814	€ 1.811	75%
totaal	€ 195.500	€ 118.160	€ 28.465	75%

⁷ Bedragen zijn exclusief BTW, omdat het door toepassing van het sportbesluit mogelijk is de BTW terug te vorderen.

Een dekkingspercentage van 75% wil zeggen dat de verenigingen de resterende 25% op eigen kracht moeten realiseren, bijvoorbeeld door inzet van eigen financiële middelen, sponsoring of zelfwerkzaamheid. De eigen inzet betreft in totaal over alle verenigingen een bedrag / waarde van € 48.875,- per jaar.

Om dit dekkingspercentage te behalen, dient het gemeentelijke budget dat beschikbaar is voor de beheersvergoedingen te worden verhoogd van € 105.000,- naar € 118.160,- per jaar.

Variante: kunstgras bij VV Knollendam

Indien er bij VV Knollendam wordt uitgegaan van het toepassen van kunstgras en het opheffen van het trainingsveld, veranderen de bedragen enigszins:

Sportpark / vereniging	Kosten onderhoud en renovatie	Beheersvergoeding	Vrijval huur	Dekking kosten
Oostknollendam				
<i>vv Knollendam</i>	€ 35.000	€ 22.855	€ 3.395	75%
Jisp				
<i>vv Jisp</i>	€ 22.500	€ 11.782	€ 5.093	75%
Wormer				
<i>WSV '30</i>	€ 85.000	€ 50.394	€ 13.356	75%
Neck				
<i>DZS</i>	€ 50.000	€ 32.690	€ 4.810	75%
<i>WWSV</i>	€ 15.500	€ 9.814	€ 1.811	75%
<i>totaal</i>	€ 208.000	€ 127.535	€ 28.465	75%

Het budget dat bij deze variatie benodigd is voor de beheersvergoeding is nog ca. € 9.000,- hoger.

Terugvaloptie

Ook voor de terugvaloptie is berekend welke beheersvergoedingen er zouden worden verstrekt, als er wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als bij de hiervoor behandelde alternatieven (dekkingspercentage 75%). Het gaat dan om onderhoud en reserveringen voor toekomstige renovaties van de sportparken, zonder dat er sprake is van herstructurering (huidige aantal en soort velden).

Sportpark / vereniging	Kosten onderhoud en renovatie	Beheers- vergoeding	Vrijval huur	Dekking kosten
Oostknollendam				
<i>vv Knollendam</i>	€ 22.500	€ 13.480	€ 3.395	75%
Jisp				
<i>vv Jisp</i>	€ 37.500	€ 23.032	€ 5.093	75%
Wormer				
<i>WSV '30</i>	€ 85.000	€ 50.394	€ 13.356	75%
Neck				
<i>DZS</i>	€ 37.500	€ 23.315	€ 4.810	75%
<i>WWSV</i>	€ 7.500	€ 3.814	€ 1.811	75%
<i>totaal</i>	€ 190.000	€ 114.035	€ 28.465	75%

Doordat bij de terugvaloptie alle huidige velden in stand worden gehouden, is er ook in dit geval een beperkte verhoging van het budget voor de beheersvergoedingen nodig om een dekkingpercentages van 75% te realiseren.

Hoofdstuk 4

Samenvatting / conclusies

Herstructurering

Hieronder worden de verschillende varianten uit de eerdere quick scan en deze notitie nog eens naast elkaar gezet.

Saldo kosten / opbrengsten per sportpark	Maximale variant	Natuurgras Knollendam	Kunstgras Knollendam	Terugvaloptie
Oostknollendam	- € 873.000	- € 490.000	- € 1.005.000	- € 96.333
Jisp	- € 630.000	€ 60.000	€ 60.000	- € 193.333
Neck	- € 1.059.000	- € 1.059.000	- € 1.059.000	- € 209.667
totaal	- € 2.562.000	- € 1.489.000	- € 2.004.000	- € 499.333
Beschikbare middelen				
Resultaat herstructurering WSV'30	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000
Resultaatsbestemming 2007	€ 220.000	€ 220.000	€ 220.000	€ 220.000
Reservering renovaties	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000
totaal	€ 800.000	€ 800.000	€ 800.000	€ 800.000
Tekort herstructurering	- € 1.762.000	- € 689.000	- € 1.204.000	€ 300.667

Duidelijk is dat de in deze notitie uitgewerkte alternatieven een aanzienlijk kleiner tekort laten zien dan de herstructurering volgens de maximale variant. Zowel de variant waarin bij VV Knollendam natuurgras houdt als de variant waarbij VV Knollendam kunstgras krijgt, betekenen een kwaliteitsimpuls voor de sport en een oplossing voor de belangrijkste andere opgaven rond het sportpark.

Bij sportpark Neck bestaat er nog een reële kans op het verkleinen van het tekort, als daar duidelijkheid komt over woningbouw en de opbrengsten daarvan.

De terugvaloptie lijkt financieel interessant, maar heeft de eerder genoemde voordelen niet. De sportparken worden in hun huidige staat gerenoveerd, waarvan sommige verenigingen al eerder hebben aangegeven dat ze in die situatie niet de verantwoordelijkheid voor onderhoud en renovatie willen overnemen. Daarnaast worden er geen oplossingen gerealiseerd voor de andere opgaven (parkeren, woningbouw, speelgelegenheid).

Beheersvergoeding

In onderstaand schema worden de beheersvergoedingen bij de verschillende varianten naast elkaar gezet. Uitgangspunt bij de maximale variant was het beschikbare budget, uitgangspunt bij de andere varianten is een dekkingspercentage van 75% (rekening houdend met de vrijval van de huurbedragen):

Sportpark / vereniging	Beheers- vergoeding maximale variant	Beheers- vergoeding natuurgras Knollendam	Beheers- vergoeding kunstgras Knollendam	Beheers- vergoeding terugvaloptie
Oostknollendam				
<i>vv Knollendam</i>	€ 15.602	€ 13.480	€ 22.855	€ 13.480
Jisp				
<i>vv Jisp</i>	€ 15.602	€ 11.782	€ 11.782	€ 23.032
Wormer				
<i>WSV '30</i>	€ 40.565	€ 50.394	€ 50.394	€ 50.394
Neck				
<i>DZS</i>	€ 24.963	€ 32.690	€ 32.690	€ 23.315
<i>WWSV</i>	€ 8.269	€ 9.814	€ 9.814	€ 3.814
<i>totaal</i>	€ 105.000	€ 118.160	€ 127.535	€ 114.035

Er is voor beide in deze notitie uitgewerkte alternatieven een beperkte verhoging van het gemeentelijke budget benodigd, om te komen tot een reële en evenredig verdeelde beheersvergoeding (met een dekking van 75% van de genormeerde kosten). Daarmee ontstaat er een situatie waarin de verenigingen in staat moeten worden geacht de geprivatiseerde sportparken in goede staat te houden. Ook voor de terugvaloptie is nog een verhoging van het budget benodigd, doordat alle huidige velden in stand moeten worden gehouden (geen herstructurering).