

gemeente Loon op Zand

Projectplan

“Een nieuwe opzet voor De Wetering” te Loon op Zand

Project	: Projectnummer	: 1536
Opsteller	: afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Maarten School	
Datum	: 27 juli 2018	
Status	: definitief versienummer 10	

Inhoudsopgave

1. Projectnaam en nummer	2
2. Opdrachtgever	2
3. Projectleider	2
4. Inleiding en achtergrond van het project	2
4.1 Positionering	2
4.2 Stand van zaken	2
4.3 Doelstelling	3
4.4 Beoogd resultaat	3
4.5 Plangrenzen en bestemmingsplanwijziging	3
5. Werkwijze	4
5.1 Proces	4
5.2 Projectomgeving	4
5.3 Rol Wetering Plan Groep (WPG)	5
5.4 Output	6
5.5 Financiën	7
5.6 Mijlpalen en beslismomenten	7
6. Output	9
6.1 Toetsingskader	9
6.2 Resultaten	9
6.3 Presentatie 1 februari aan de beeldvormende raad	10
7. Risico's en communicatie	12
7.1 Communicatie	12
7.2 Risico's	12
Bijlage 1: Een nieuwe opzet voor De Wetering d.d. 5 oktober 2017	14
Bijlage 2: Plangrenzen gemeenschapshuis De Wetering	15

1. Projectnaam en nummer

Projectplan “Een nieuwe opzet voor De Wetering” te Loon op Zand

Projectnummer: 1536

2. Opdrachtgever

Bestuurlijk opdrachtgever is wethouder W. Ligtenberg, namens het college van B&W gemeente Loon op Zand. Ambtelijke opdrachtgever is hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Paul Bexkens van de gemeente Loon op Zand.

3. Projectleider

Maarten School is als projectleider ingehuurd om de initiatie- en programmafase te begeleiden. Hij is ondergebracht bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Loon op Zand. Hij is verbinder met de Wetering Plan Groep

4. Inleiding en achtergrond van het project

4.1 Positionering

In De Wetering komt cultuur en sport samen en worden sociale contacten gelegd. Dat gebeurt al sinds de jaren negentig. Waar De Hoorn vroeger van de Loonse samenleving was hebben gebruikers dat gevoel in mindere mate bij De Wetering. Ondanks dat er diverse activiteiten worden georganiseerd is het gebouw gevoelsmatig niet voor de gemeenschap. Dat moet veranderen!

De Wetering werd voorheen geëxploiteerd door SMC. Na het faillissement van SMC in 2016 is het beheer en de exploitatie via een overheidsbedrijf overgedragen aan LOZ accommodatiebeheer (dochter Hydra Sport). Deze opdracht is al meerdere keren verlengd. Het gebouw is in eigendom van de gemeente.

In november 2015 is door de gemeenteraad op basis van een motie opdracht gegeven om een werkgroep op te richten met Loonse inwoners lokale ondernemers en ervaringsdeskundigen op het terrein van dorpshuizen, recreatie en toerisme. Deze werkgroep moet aanbevelingen doen met betrekking tot “toekomstig gebruik en beheer van de Wetering inclusief een meerjarige financiële onderbouwing”. In januari/februari 2016 was de werkgroep gevormd en ging de Wetering Plan Groep (WPG) van start. In oktober 2017 heeft de werkgroep haar advies aangeboden aan het college en de raad. In dit advies is een voorkeursscenario opgenomen alsmede aanbevelingen om tot een haalbaar plan te komen. Tussentijds zijn het college en de raad geïnformeerd over de voortgang.

Het bovenstaande proces is georganiseerd vanuit het principe van overheidsparticipatie. Het traject is overgelaten aan de lokale initiatiefnemers. De gemeente is door de WPG geïnformeerd. Doel was immers het creëren van Dorpshuis voor en door Loon.

4.2 Stand van zaken

De Wetering Plan Groep heeft in oktober 2017 het rapport: ‘Een nieuwe opzet voor de Wetering’ d.d. 5 oktober 2017 (zie bijlage 1) gepresenteerd aan de gemeenteraad van Loon op Zand. In dit rapport zijn een viertal concepten uitgewerkt. Door de WPG is vervolgens concept 3 als voorkeursmodel naar voren geschoven. Daarnaast is aangegeven waar nog een verdere uitwerking dient plaats te vinden om te onderzoeken of het voorkeursscenario ook haalbaar is. Daarop is door de gemeenteraad aan het college gevraagd om het betreffende rapport te beoordelen en de resultaten te rapporteren.

Op 1 februari 2018 is een ‘globale’ beoordeling gepresenteerd aan de beeldvormende raad. Geconcludeerd is dat het onderzoek nog niet gereed is om een definitieve keuze, tussen een van de 4 concepten, te maken. Op basis van een SWOT-analyse¹, een ruimtelijk onderzoek en functioneel onderzoek is het aantal concepten terug gebracht tot twee. Dit betreft het voorkeursmodel van de WPG en model 2 conform het rapport van de WPG.

In de beeldvormende raad is ook kort het vervolgonderzoek geschetst om uiteindelijk een definitieve keuze te kunnen maken voor de nieuwe opzet van De Wetering. Dit vervolgonderzoek is onder te verdelen in: 1. Werkwijze en 2. Financiën, risico’s en communicatie. In dit Projectplan ‘Nieuwe opzet voor De Wetering’ (PP) is een en ander omschreven.

Tot slot zijn in de beeldvormende raad meerdere overwegingen voorgelegd die van belang kunnen zijn bij de uitwerking van model 2 en 3 (voorkeursmodel). De beeldvormende raad heeft deze overwegingen allen getypeerd als bespreekbaar mits onderbouwd en gemotiveerd ten bate van het gemeenschapshuis en de inwoners van Loon op Zand.

4.3 Doelstelling

Formuleren van een ‘Projectplan’ tussen de WPG en de gemeente Loon op Zand ten behoeve van de opdracht van de gemeenteraad van Loon op Zand om het toekomstig gebruik en het beheer van De Wetering inclusief een meerjarige financiële onderbouwing te kunnen voorleggen aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

4.4 Beoogd resultaat

Realisatie van een nieuwe opzet voor De Wetering te Loon op Zand vóór en door de gemeenschap. Inclusief de directe omgeving van De Wetering in relatie tot de functionele invulling.

4.5 Plangrenzen en bestemmingsplanwijziging

De plangrenzen van De Wetering zijn vastgelegd op bijgaande tekening (zie bijlage 2). Het gebouw en de direct daaromheen liggende openbare ruimte is van de gemeente. Het gebouw is aan twee zijden ontsloten. Nader onderzoek moet plaats vinden in hoeverre de bestemming op basis van de ruimtelijke en functionele invulling moet worden gewijzigd.

¹ SWOT-analyse: SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In gewoon Nederlands: sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Het idee is om deze elementen systematisch te analyseren om de toekomstmogelijkheden inzichtelijk te maken en kansrijke doelen te stellen.

5. Werkwijze

5.1 Proces

Het beheersen van het project bestaat uit het faseren van de werkzaamheden en het sturen op de aspecten Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit en Risico's (GOTIKR). Dit Projectplan geeft aan op welke wijze hieraan wordt vorm gegeven. Het Projectplan is voor alle betrokken het vertrekpunt om invulling te geven aan het beoogde resultaat (zie 4.4). Zij realiseren dit door samen met elkaar in gesprek te gaan (en te blijven) en kennis en expertise wanneer nodig van buiten te betrekken.

5.2 Projectomgeving

De projectomgeving bestaat uit verschillende niveaus waarop partijen en/of geledingen worden betrokken. Dit betreft de gemeente Loon op Zand, de Wetering Plan Groep (WPG), samenwerkingspartners en overige belanghebbenden die een directe of indirecte rol hebben bij de nieuwe opzet van De Wetering.

In de projectgroep zijn de vereiste disciplines vertegenwoordigd om het plan te toetsen op kwaliteit en onderliggende beleidsnotities. Daarin zijn medewerkers van de gemeente Loon op Zand en de WPG vertegenwoordigd. De WPG is samengesteld uit personen uit de gemeenschap Loon op Zand, lokale ondernemers, vertegenwoordigers organisaties en/of stichtingen en ervaringsadviseurs op het gebied van dorpshuizen, recreatie en toerisme. De staat in lijn en is verantwoordelijk voor een aantal onderdelen.

De projectgroep geeft leiding aan het operationeel proces en adviseert het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Loon op Zand. Het college legt indien noodzakelijk het voorstel voor aan de gemeenteraad ter vaststelling en geeft op haar beurt opdracht aan de projectgroep om het onderzoek naar een 'nieuwe opzet voor De Wetering' uit te voeren. Dit op basis van de opdracht van de gemeenteraad. Tussentijds wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de uitwerking van de bestuursopdracht. Dit gebeurt op nader vast te stellen wijze en tijdstippen.

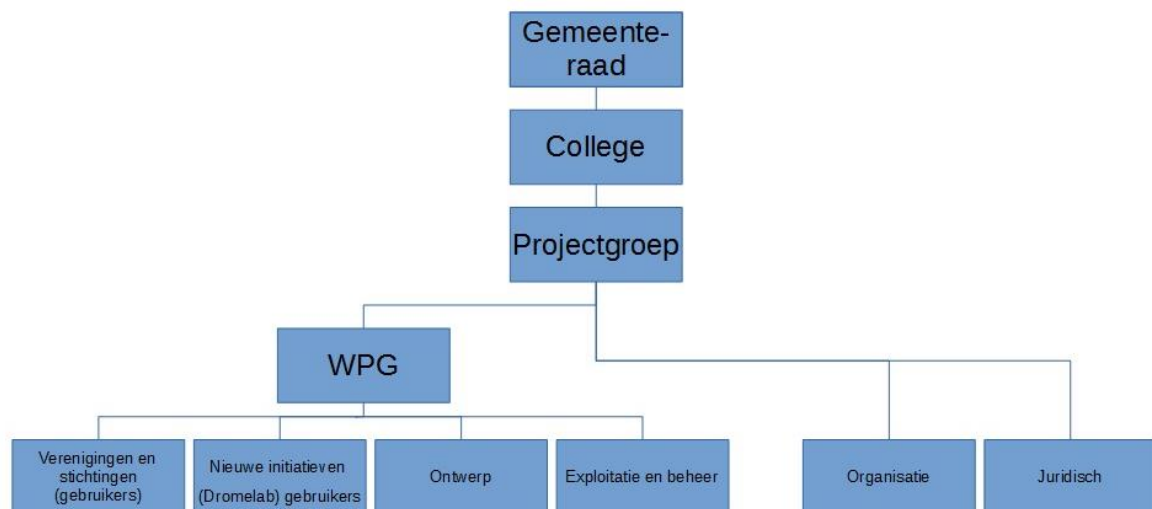
De projectgroep toetst de uitwerking op basis van de kaders die zijn gesteld in de bestuursopdracht. De WPG zal direct leiding geven aan een aantal werkgroepen om de uitwerking op te pakken. Tussentijds rapporteert de WPG in de projectgroep de resultaten en voortgang. De organisatie van de bestuursopdracht en juridische toets wordt direct onder leiding van de projectgroep uitgevoerd.

De Projectgroep is samengesteld uit:

- Projectleider: Maarten School (voorzitter projectgroep)
- Wetering Plan Groep: Jan Coenen (voorzitter WPG)
- Wetering Plan Groep: Jeroen Klijn
- Financieel: Gerrit-Jan van de Water
- Bouwkunde / beheer: Raymond Nigg
- Accommodatiebeleid: Stefan Rasing
- Wetering Plan Groep: Lid op afroep (trekker van werkgroep)

De WPG organiseert een klankbordgroep om de uitwerking van de diverse werkgroepen te toetsen. Deze klankbordgroep geeft hun mening alsmede gevraagd en ongevraagd advies. In deze klankbordgroep hebben zitting inwoners van de gemeente Loon op Zand met politieke- en bestuurlijke achtergrond.

In onderstaande figuur is een en ander ook nog aangeduid.



5.3 Rol Wetering Plan Groep (WPG)

Functie/taken/bevoegdheden

De functie/taken van de WPG zijn als volgt te omschrijven:

- Het behartigen van de belangen van de vertegenwoordigde achterban in de vorm van het leveren van input van en namens de achterban.
- Het deelnemen aan de projectgroep en leiden van werkgroepen om met in acht neming van de gestelde toetsingskaders (zie hoofdstuk 6) voorstellen en aanbevelingen uit te werken inzake de ontwikkeling. Dit betreft voornamelijk aspecten die te maken hebben met de ruimtelijke invulling van het gebouw en het terrein alsmede de exploitatie c.q. beheer van functies, gebouw en terrein.
- Het informeren van de achterban over de ontwikkeling van de locatie.

Samenstelling WPG/vertegenwoordigde belangen

Bij de samenstelling van de WPG is het volgende aan de orde:

- De WPG is samengesteld uit diverse organisaties en personen, en vormt een zo goed mogelijke afspiegeling van de vertegenwoordigde achterban.
- De samenstelling van de WPG als representatieve afspiegeling van de achterban brengt met zich mee dat binnen de WPG een diversiteit aan belangen bestaat.
- De diversiteit aan belangen maakt benadering van het project vanuit de verschillende belangen mogelijk, al naar gelang deze door de WPG worden ingebracht.
- De WPG committeert zich niet aan één belang, mening of opvatting die door het grootste gedeelte van de groep wordt gedragen.

Status WPG

- De WPG heeft een formele status. Er is echter geen sprake van een orgaan met formele rechten en bevoegdheden.

Afspraken communicatie gemeente/WPG

- De gemeente maakt een verslag van de projectgroep waarin de WPG is vertegenwoordigd en waarin de bestuurlijke opdracht wordt uitgezet.

- De leden van de WPG ontvangen –ter kennisname- een afschrift van de relevante openbare stukken die ter besluitvorming aan de gemeentelijke bestuursorganen worden overlegd en afschriften van de relevante openbare besluiten die het gemeentebestuur neemt.
- De gemeente bepaalt welke stukken worden verstrekt, desgewenst in overleg met de WPG, dit ter beoordeling door de gemeente.
- De WPG is zelf verantwoordelijk voor de communicatie naar de achterban.

WPG en besluitvormingsproces

Ten aanzien van de besluitvorming door het bestuur van de gemeente in relatie tot de inbreng van de WPG is het volgende van toepassing:

- De uitwerking van de werkgroepen worden in verslagen en rapportages aangeboden aan de projectgroep. De projectgroep stelt deze vast en verstrekt deze aan het college en de gemeenteraad ten behoeve van de besluitvorming.
- Het college en gemeenteraad weegt de inbreng van de projectgroep en daarmee het advies van de WPG bij de besluitvorming.
- Indien geen overeenstemming wordt bereikt in de projectgroep wordt de bestuurlijk opdrachtgever voorafgaand aan de besluitvorming geconsulteerd en betrokken in de voorliggende afweging.

5.4 Output

Op basis van de eerste beoordeling door middel van de zogenoemde SWOT-analyse door de gemeente zijn de concepten 2 en 3 kansrijk om te worden gerealiseerd. Het onderzoek als omschreven in dit Projectplan richt zich dan ook op deze beide concepten. Daarvoor moet het onderstaande worden uitgewerkt.

Output;

- Benoemen van wensen en eisen gemeente, gebruikers, exploitanten, belanghebbenden waaronder inwoners gemeente Loon op Zand.
- Inpassing van wensen en eisen in bestaande setting van het gebouw en eventuele uitbreiding/ aanpassing
- Bezetting van het gebouw vaststellen met toekomstige gebruikers.
- Werving gebruikers en exploitanten toetsen.
- Nieuw exploitatie- en beheermodel uitwerken.
- Programma verwerken in ruimtelijke model van gebouw en omgeving.
- Financiële analyse voor nieuwbouw en/of verbouw.
- Financiële analyse voor exploitatie en beheer.
- Planning vaststellen voor planuitwerking en realisatie.

De uitwerking van het bovenstaande wordt in een tweetal fasen uitgevoerd die volgordeijk worden voorgelegd aan het college van Burgemeester & Wethouders en de gemeenteraad van Loon op Zand voor besluitvorming.

Fase 1: Besluitvorming definitief concept.

Na voorbereiding wordt aan het college en de raad advies uitgebracht over: 1. Het voorkeursmodel. 2. Investeringskosten nieuw- en/of verbouw. 3. Het voorlopig exploitatie- en beheermodel. 4. (globale)Kapitaallasten 5. Het communicatieplan. 6. Het Projectplan voor het vervolg.

Fase 2: Schetsontwerp ‘De nieuwe Wetering’.

In deze fase wordt advies uitgebracht over: 1. Het schetsontwerp van het gebouw en omgeving. 2. Investeringskosten nieuw- en/of verbouw. 3. Definitief exploitatie- en beheermodel. 4. Kapitaallasten.

5.5 Financiën

Vorbereidings- en plankosten

Voor de voorbereiding van de plannen voor een nieuwe opzet voor De Wetering is een krediet door de gemeenteraad van € 150.000,00 beschikbaar gesteld. Daarvoor is door het college € 75.000,00 ter beschikking gesteld aan de WPG en de ambtelijke organisatie in het kader van de WPG-concepten.

Van bovengenoemde € 75.000,00 is € 49.000,00 besteedt aan onderzoeken. De resterende € 26.000,00 is nog beschikbaar inclusief het deel van € 75.000,00 dat door het college nog niet is vrijgegeven van het krediet dat door de gemeenteraad is vastgesteld. In totaal dus € 101.000,00. Vanaf 1 januari 2018 moeten ook de ambtelijke uren hierop in mindering worden gebracht.

In dit PP worden de kosten alléén voor fase 1 in beeld gebracht. In het Projectplan voor het vervolg na fase 1 worden de financiën in beeld gebracht voor fase 2.

Activiteit Fase 1	Werkzaamheden (A)	Totaal (B)
Projectleiding	€ 55.000	
Financiële ondersteuning (gemiddeld 4 uur per week)	€ 15.000	
Bouwkundig / beheer (gemiddeld 2 uur per week)	€ 7.500	
Accommodatiebeleid (gemiddeld 2 uur per week)	€ 7.500	
<i>Subtotaal uren ambtelijk²:</i>		<i>€ 85.000</i>
Bouwkundig (ontwerp en kostenraming)	€ 20.000	
Organisatiedeskundige exploitatie- en beheer	€ 20.000	
Juridisch advies	€ 7.500	
Communicatietraject	€ 10.000	
Kosten WPG	€ 5.000	
<i>Subtotaal adviseurs:</i>		<i>€ 62.500</i>
<i>Post onvoorzien</i>	<i>€ 15.000</i>	<i>€ 15.000</i>
Totaal:		€ 162.500

Op basis van bovenstaande raming is voor fase 1 nog een aanvullend krediet nodig van circa € 61.500,00.

Opdrachtverlening aan derden met gebruikmaking van het voorbereidingskrediet kan niet eerder plaatsvinden dan nadat de ambtelijke organisatie akkoord heeft gegeven op de inhoud, planning, kosten en te presenteren resultaten van de geoffreerde werkzaamheden. De gemeente fungeert als opdrachtgever.

5.6 Mijlpalen en beslismomenten

Binnen dit proces zijn er verschillende beslismomenten voor ambtelijke organisatie, het college en de gemeenteraad. Tussen de beslismomenten wordt verdere uitvoering gegeven aan de uitwerking van de verschillende onderdelen.

1. Opdracht op basis van PP

Het plan van aanpak wordt door de projectgroep vastgesteld.

Juli 2018:

Projectgroep

² Ook VTV, openbare ruimte en overige ambtelijke disciplines worden betrokken in de uitwerking.

2. Opdracht op basis van PP

Het plan van aanpak wordt als advies aangeboden aan het college van Burgemeester & Wethouders.

Augustus (14^e) 2018: College van B&W

3. Besluitvorming voorbereidingskrediet

Aan het college en de raad wordt advies uitgebracht over het verstrekken van aanvullend krediet ten behoeve van de activiteiten fase 1.

Augustus (14^e) 2018: College van B&W

September (20^e) 2018: gemeenteraad

4. Besluitvorming definitief concept

Aan het college en de raad wordt advies uitgebracht over: 1. Het voorkeursmodel. 2. Investeringskosten nieuw- en/of verbouw. 3. Het voorlopig exploitatie- en beheermodel. 4. Kapitaallasten. 5. Het communicatieplan. 6. Het Projectplan voor het vervolg.

December 2018: College van B&W

Januari 2019: beeldvormende en opiniërende raad

Januari/Februari 2019: gemeenteraad

5. Schetsontwerp ‘De nieuwe Wetering’

Aan het college en de raad wordt advies uitgebracht over: 1. Het schetsontwerp van het gebouw en omgeving. 2. Investeringskosten nieuw- en/of verbouw. 3. Definitief exploitatie- en beheermodel. 4. Kapitaallasten.

Juni 2019: college van B&W

Juli 2019: beeldvormende en opiniërende raad

Juli/ augustus 2019: gemeenteraad

6. Output

6.1 Toetsingskader

Bij de uitwerking van model 2 en 3 dienen onderstaande uitgangspunten te worden meegenomen.

1. Eigenaar (gemeente) is verantwoordelijk voor groot onderhoud.
2. Exploitant is verantwoordelijk voor dagelijks onderhoud.
3. Commerciële activiteiten worden volledig gefinancierd door de exploitant(en).
4. De exploitatielasten (dagelijks gebruiks- en onderhoudslasten) van de wetering moet minimaal gedekt worden uit de opbrengsten voortvloeiende uit deze exploitatie (=kostendekkend). De kapitaallasten en de dotatie voorziening groot onderhoud worden gedekt vanuit de begroting van de gemeente Loon op Zand.
5. De gebruiksbeperking voor andere activiteiten dan de sportactiviteiten is maximaal 6 dagen. Deze gebruiksbeperking is vanuit het standpunt van de gemeente bespreekbaar als dat nodig blijkt om interessante ideeën uit te kunnen voeren.
6. De gemeente Loon op Zand wil de maatschappelijke waarde, activiteiten continueren en borgen.
7. De gemeente beoogt de huidige sport- en welzijnsaccommodaties zakelijker en professioneler leiden en streeft naar budget neutrale operationele exploitatie, door een bedrijfsmatige verantwoorde bedrijfsvoering. Een bedrijfsvoering met een prestatiegerichte planning en uitvoering van taken.
8. De te kiezen beheer- en exploitatie vorm is flexibel ten aanzien van samenwerking- en uitbreidingsmogelijkheden.
9. Voorstellen om delen van het gebouw te verbouwen en daarmee eventueel een andere (commerciële) functie te geven dienen altijd de exploitatie van De Wetering ten goede te komen en dienen te voldoen aan in ieder geval wettelijke kaders, staatsteun, wet markt en overheid, inkoop, duurzaamheid, omgevingswet.
10. De buitenruimte maakt onderdeel uit van het plangebied en dient dus te worden meegenomen in het programma en het toekomstig gebruik van De Wetering als gemeenschapshuis.
11. De huurharmonisatie: Een minimale bezettingsgraad van 60% voor sport en 50% voor sociaal-culturele ruimtes.

Het accommodatiebeleid van de gemeente Loon op Zand zal eveneens van invloed zijn op de uitwerking van een ‘nieuwe opzet voor De Wetering’.

De ontwikkeling van het project Vastgoed levert op dat de gemeente Loon op Zand inzicht krijgt in de stand van zaken van de vastgoedportefeuille, het bezit aan strategisch vastgoed, budgetten en contracten, de beheer- en exploitatieafspraken, het onderhoud, etc. Ook risico's zullen worden beperkt. Op termijn zal het afstoten van accommodaties en herontwikkeling aan de orde zijn. Dit levert minder kosten op voor de gemeente.

6.2 Resultaten

Voor fase 1 wordt het voorkeursmodel uitgewerkt. Bij de uitwerking van het voorkeursmodel wordt het onderstaande aangeboden. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen WPG en gemeente als trekker aan de werkgroep:

WPG:

- Analyse van de ruimtebehoeftes afgezet tegen de beschikbare ruimte in de huidige De Wetering inclusief mogelijke nieuw- en/of aanbouw en een globaal programma van eisen uitgezet tegen de wensen c.q. behoeftes van de exploitanten. Dit wordt gepresenteerd in een ruimtelijk ontwerp van het gebouw.
- Raming voor de verbouwing/vernieuwing van het gemeenschapshuis De Wetering.
- Beheer- en exploitatieopzet van De Wetering.
- Raming voor de exploitatie van de maatschappelijke functies.
- Haalbaarheidsstudie van commerciële functies in het gemeenschapshuis De Wetering.
- Onderzoek naar werving gebruikers en exploitanten voor maatschappelijke- en /of commerciële functies.
- Mate van clustering van voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, cultuur en sport zodat wordt gestuurd op het bereiken van een optimaal rendement uit de benutting van de gebouwen en de beschikbare middelen. In dit kader ook onderzoek naar huisvesting van o.a. KBO.
- De samenhang tussen De Wetering, het gebruik van de direct aangrenzende buitenruimte en de omgeving.
- Risico-analyse: Inventariseren, kwalificeren en beheren.
- Draagvlak (wensen en behoeften) onder de lokale bevolking inclusief communicatie binnen de gemeenschap.

Gemeente:

- Het uitzetten van de raming voor de verbouwing/vernieuwing van het gemeenschapshuis De Wetering naar de kapitaallasten voor de gemeente.
- Het uitzetten van de raming voor de exploitatie van de maatschappelijke functies in De Wetering naar kapitaallasten voor de gemeente.
- Toetsing van de risico's voor de commerciële functies in het gemeenschapshuis De Wetering.
- Fiscale- en juridische toets aangaande de exploitatie van De Wetering.
- Toets op het accommodatiebeleid van de gemeente Loon op Zand.
- Planning planuitwerking en realisatie.
- PP fase 2.

De bovenstaande resultaten worden bereikt in een zes-tal werkgroepen. Een en ander conform het organisatieschema. Indien gewenst neemt een medewerker van de gemeente als adviseur deel aan een van de werkgroepen van de WPG. Vice versa is de mogelijkheid aanwezig dat een lid van de WPG als adviseur deelneemt aan een van de werkgroepen van de gemeente.

6.3 Presentatie 1 februari aan de beeldvormende raad

In de beeldvormende raad van 1 februari 2018 zijn de 4 concepten uit het rapport ‘Een nieuwe opzet voor De Wetering’ voorgelegd op basis van een globale beoordeling. Hieruit is de conclusie getrokken dat de concepten 2 en 3 als meest kansrijke verder worden onderzocht. Naast deze conclusie zijn een aantal mogelijke opties voorgelegd aan de raad die bij de verdere uitwerking in beeld kunnen komen.

Dit betreft:

- Combinatie van commerciële en maatschappelijke functies in De Wetering?
- Hotelfaciliteiten in de Wetering?
- Investeren in hotelfaciliteiten in De Wetering?
- Sportzaal annex theater?
- Jongerenactiviteiten ‘De Kuip’ ook naar De Wetering?
- Evenementen aantrekken?
- Willen we ook investeren voor derden: Natuurmonumenten en IVN?
- Versterken centrum Loon op Zand?

Als conclusie bij de beeldvormende raad kan worden aangehouden dat alle bovenstaande opties voor de gemeenteraad bespreekbaar zijn mits onderbouwd en gemotiveerd ten bate van het gemeenschapshuis en de inwoners van Loon op Zand.

7. Risico's en communicatie

7.1 Communicatie

Interne communicatie

Interne communicatie vindt plaats via de projectgroep die periodiek (1x per 3 weken) bijeenkomt. Communicatie tussen de projectgroep, ambtelijke opdrachtgever en de portefeuillehouder vindt plaats door de projectleider ambtelijke organisatie en voorzitter WPG. De gemeenteraad wordt 1x per 3 maanden op de hoogte gesteld van de voortgang van het proces door middel van informatiebrief en/of toelichting in de raadsvergadering.

Externe communicatie

Er zijn vele betrokken partijen en belanghebbenden. De betrokken partijen zijn de inwoners van Loon op Zand, winkeliers, ondernemersvereniging, horeca, verenigingen, stichtingen etc. Deze betrokken partijen worden geïnformeerd en betrokken bij het planproces door WPG. Dit vindt plaats aan de hand van de informatie-uitwisseling tussen WPG en klankbordgroep. Daarnaast zorgt de WPG uiteraard voor het breed informeren van alle betrokkenen via websites, publicaties, bewonersavonden etc.

7.2 Risico's

Financieel

Onderzoeksbudget: het onderzoek kan complexer blijken dan nu voorzien, mede door de politieke lading van het project, waardoor meer budget nodig kan blijken te zijn voor het onderzoek.

De BTW sportvrijstelling wordt vanaf 1 januari 2019 verder verruimd. Hierdoor valt het beschikbaar stellen van accommodaties tot het geven van actieve sportbeoefening vanaf 1 januari 2019 onder de verruimde vrijstelling. Dit geldt overigens voor organisatie zonder winstoogmerk. Of de nieuwe beheersorganisatie zal worden aangemerkt als een organisatie met winstoogmerk kunnen we nu nog niet overzien. Wij zullen met het structureren hiermee rekening houden echter of we daarin zullen slagen is op voorhand, voorbehouden aan de inspecteur, nog niet te zeggen. Het risico is dat de BTW op de (ver) bouwkosten voor deze accommodatie, alsmede de BTW op de dagelijks gebruiks- en onderhoudslasten van deze accommodatie niet meer aftrekbaar zijn en dus kostprijsverhogend zullen werken. Echter heeft de minister aangegeven de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties te blijven willen stimuleren en heeft aangegeven hiervoor twee specifieke regelingen nog voor de zomer van 2018 te publiceren:

- Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties 2019
- Regeling specifiek uitkering stimulering sport 2019

De belangrijkste aangekondigde voorwaarden in de regeling zijn:

- Er zal een subsidie van 20% van de investering in de accommodatie beschikbaar komen vanaf 2 januari 2019
- Er een bonus voor duurzaamheid en toegankelijkheid van mensen met een beperking van 15%

Cumulatief leidt dit tot een subsidie voor de verenigingen die kan oplopen tot 35%.

Aangezien de inhoud van beide subsidieregelingen nog niet duidelijk zijn hebben wij nog geen zicht op de financiële impact van de verruiming van de sportvrijstelling, is het nog maar de vraag of dit allemaal budgetneutraal kan worden opgelost. Op dit moment schatten we het als een risico is omdat het naar onze mening voornamelijk kostprijsverhogend is.

Het kostprijsverhogende risico wordt nog eens versterkt dat het aantal m2 vwo onbelaste prestatie dient te worden verhoogd met het m2 voor de ruimtes die toegewezen kunnen worden toegewezen aan het beschikbaar stellen tot het geven van actieve sportbeoefening.

Inhoud

Onvoldoende diepgang concepten.

Maatschappelijk

De Wetering wordt politieke speelbal.

Draagvlak

Kritische houding van inwoners kerkdorp Loon op Zand ten aanzien van De Wetering en de eigen positionering van de gemeente in dit dossier.

Concepten hebben te weinig draagvlak onder inwoners/gebruikers in dit dossier.

Planning

Een groot deel van de planning in dit traject is afhankelijk van de inbreng van derden, te weten samenwerkingspartners, betrokkenen en belanghebbenden waardoor de planning wordt opgeschoven. In het voortraject heeft zich dit al gemanifesteerd in de afstemming tussen WPG en gemeente Loon op Zand.

Bijlage 1: Een nieuwe opzet voor De Wetering d.d. 5 oktober 2017

Bijlage 2: Plangrenzen gemeenschapshuis De Wetering

