



gemeente Loon op Zand

Projectplan fase 2

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

Project	: Projectnummer	: 1536
Opsteller	: afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,	Maarten School
Datum	: 25 september	2019
Status	: versie	9.1

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.....	3
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	6
6. Output	8
6.1 Toetsingskader	8
6.2 Resultaten.....	8
6.3 Financiën	10
6.4 Milestones en beslismomenten.....	11
7. Risico's en communicatie	12
7.1 Communicatie	12
7.2 Risico's.....	12
Bijlage 1: Programma van Eisen – gebruikersboek, ruimteboek en reisgids d.d. 8 mei 2019	
Bijlage 2: Plan van Aanpak communicatieplan rond De Nieuwe Wetering d.d. 21 november 2018 inclusief Kernboodschap Wetering Plan Groep d.d. december 2018.....	14
Bijlage 3: Enkele uitgangspunten van het hostel in aanvulling op het PvE.....	16

1. Projectnaam en nummer

Projectplan “Een nieuwe opzet voor De Wetering” te Loon op Zand
Projectnummer: 1536

2. Opdrachtgever

Bestuurlijk opdrachtgever is wethouder J. Brekelmans, 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 vanaf de initiatiefase het project te begeleiden. De initiatief- en programmafase is zo goed als afgerond. 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 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.

Op basis van het Projectplan d.d. 27 juli 2018 is in samenwerking tussen de WPG en de gemeente gewerkt aan de uitwerking van het (functioneel) Programma van Eisen. Dit is in nauw overleg gebeurd met gebruikers, toekomstige gebruikers en belanghebbenden van De Wetering. Vervolgens is dit Programma van Eisen doorgerekend en heeft zich een eerste gedachte gevormd voor de exploitatie en het beheer van de ‘nieuwe’ Wetering.

Het bovenstaande proces is georganiseerd vanuit het principe van overheidsparticipatie. Derhalve wordt het traject overgelaten aan de lokale initiatiefnemers en faciliteert de gemeente de ontwikkeling en realisatie. Het doel was immers het creëren van Dorpshuis van, 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 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(model 3) 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 het Projectplan ‘Nieuwe opzet voor De Wetering’ d.d. 27 juli 2018 is een en ander omschreven.

Vervolgens 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.

Uiteindelijk is conform het Projectplan een functioneel Programma van Eisen (PvE) (zie bijlage 1). Dit PvE is vervolgens globaal getoetst op kencijfers ver- en nieuwbouw. Tot slot is er een Plan van Aanpak communicatie geschreven (zie bijlage 2). Daarmee is voldaan aan wat omschreven in de ‘output’ in het Projectplan d.d. 27 juli 2018.

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 nieuw ontwerp voor De Wetering inclusief de directe omgeving te Loon op Zand vóór en door de gemeenschap passend binnen de vastgestelde kaders.

4.5 Plangrenzen en bestemmingsplanwijziging

De plangrenzen worden vastgelegd bij de vaststelling van het schetsontwerp. Voor de bestemming zal (naar alle waarschijnlijkheid) een procedure moeten worden doorlopen. De vigerende bestemming van de Wetering is ‘Maatschappelijk’, met nadere aanduiding ‘multifunctioneel centrum’. Een eventueel hostel past niet binnen die bestemming. Dat geldt eveneens voor de mogelijke uitbreidingen. De procedure zal uiteindelijk doorlopen moeten worden op basis van een concreet (bouw)plan.

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 voor fase 2 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.

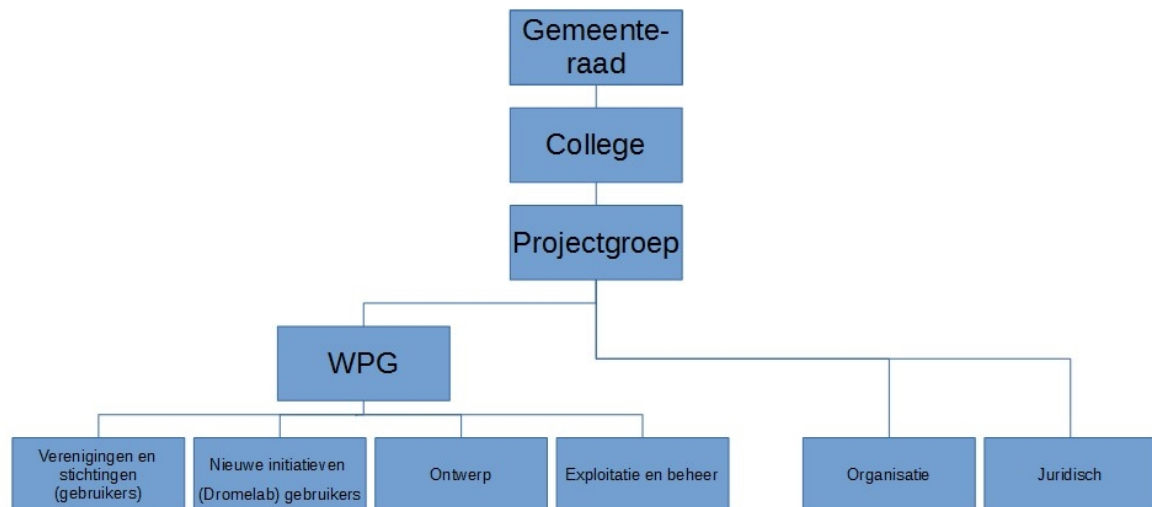
De projectgroep geeft leiding aan het operationeel proces en adviseert het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Loon op Zand. Ter ondersteuning aan de projectgroep vindt regulier overleg plaats in de stuurgroep waarin vertegenwoordigd de verantwoordelijk portefeuillehouder, het afdelingshoofd, voorzitter projectgroep en voorzitter WPG. 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)

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 met betrekking tot de communicatie tussen gemeente en 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. Op basis hiervan is conform het Projectplan d.d. 27 juli 2018 het gebruik en de bezetting van het gebouw vastgesteld met toekomstige gebruikers. Dit is verwerkt in een functioneel Programma van Eisen inclusief financiële toetsing. De eerste verkenningen zijn verricht met betrekking tot de exploitatie en het beheer van de ‘nieuwe’ Wetering. En met gebruikers en lokale bevolking is gewerkt aan draagvlak binnen de gemeenschap.

Voor de komende periode tot besluitvorming maart 2020 moet het schetsontwerp van het gebouw gemaakt worden op basis van de wensen en eisen van toekomstig gebruikers. Dit schetsontwerp wordt wederom financieel getoetst. De eerste verkenningen voor exploitatie en beheer worden uitgewerkt en geraamd. Er wordt vervolg gegeven aan het onderzoek om commerciële functies (hostel) onder te brengen in de ‘nieuwe’ Wetering en het draagvlak onder de lokale bevolking moet verder uitgebouwd te worden.

5.5 Financiën

Investering de ‘nieuwe’ Wetering

Met betrekking tot de investeringskosten heeft een eerste globale toets plaats gevonden op basis van kengetallen. In de vervolgfase wordt een raming opgesteld door een bouwkosten deskundige en worden de (huur)opbrengsten in beeld gebracht. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat het saldo overeenkomst met de opgenomen bedragen in de begroting van de gemeente Loon op Zand.

Omdat de ontwikkeling van het plan zich nog in de definitiefase bevindt zijn er daarnaast nog een aantal belangrijke aspecten van het project die moeten worden onderzocht t.w.:

Dagelijkse exploitatie:

Om de kosten voor de gemeente goed in beeld te krijgen is het essentieel om de toekomstige exploitatie van het pand te kennen. Op dit moment is nog niet voldoende informatie beschikbaar.

Duurzaamheid:

De uitgangspunten van de duurzaamheidsvisie moeten worden meegenomen in de ontwikkeling. Daarnaast zal onderzocht moeten worden in welke mate de investeringen in duurzaamheid terugverdiend kunnen worden.

Tijdelijke exploitatie:

Tijdens de (ver)bouw van De Nieuwe Wetering moeten de gebruikers in staat gesteld worden hun activiteiten voort te zetten. De meerkosten kunnen afhankelijk van de oplossing in de honderdduizenden euro's lopen.

BTW: De te kiezen exploitatievorm en de nieuwe fiscale regels rondom de sportvrijstelling zijn van grote invloed op de kostprijs. Dit moet nader worden onderzocht.

Onderhoud: In 2018 is het MJOP van de huidige Wetering in de gemeenteraad behandeld. Op dat moment is besloten geen financiële middelen structureel opzij te zetten voor groot onderhoud. Dit in afwachting van het plan voor De Nieuwe Wetering.

Incidentele afschrijvingen:

Op dit moment is het uitgangspunt dat de boekwaarde van het bestaande pand volgens huidige planning afgeschreven wordt, in de praktijk zullen we door sloopwerkzaamheden in het bestaande gebouw (gedeeltelijk) in 1 jaar moeten afschrijven (2021). Daarnaast wordt mogelijk het Kloostergedeelte van het pand verkocht. De afschrijving als gevolg van sloop en verkoop zal direct voor een bijstelling zorgen van de activa waarde op de balans. In het geval van een waardevermindering als gevolg van sloop zal dit een negatief effect hebben in het jaar van afschrijving.. De hoogte van de afschrijving kan pas worden berekend nadat exact duidelijk is wat er gebeurt met het huidige pand en de onderliggende componenten. Na de incidentele afschrijving en mogelijke verkoop van activa zullen de jaarlijkse kapitaalslasten van het gebouw lager zijn.

Verkoop Klooster:

Op dit moment is te weinig informatie beschikbaar om te bepalen hoe groot een eventuele verkoopopbrengst is. Het uitgangspunt is een marktconforme verkoop. Daarbij wordt er wel vanuit gegaan dat de exploitatie vervolgens van het hostel volledig voor rekening en risico komt van de exploitant (zie bijlage 3).

Inrichting terrein:

De inrichting van het omliggende terrein wordt in de ontwerpfase meegenomen en geraamd.

6. Output

6.1 Toetsingskader

Bij de uitwerking 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 en komen voor rekening en risico van 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 Integraal Maatschappelijk Accommodatiebeleid, de sportnota en de duurzaamheidsvisie van de gemeente Loon op Zand worden als toetsingskader toegepast bij 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 2 wordt het Programma van Eisen uitgewerkt (zie 5.4). Bij de uitwerking van het PvE wordt het onderstaande aangeboden.

- Het schetsontwerp van het gebouw op basis van het PvE.
 - 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 waaronder een hostel.
- Vastleggen gebruikers en exploitanten voor maatschappelijke- en /of commerciële functies.
- Risicoanalyse: Inventariseren, kwalificeren en beheren.
- Draagvlak (wensen en behoeften) onder de lokale bevolking inclusief communicatie binnen de gemeenschap.

De bovenstaande resultaten worden bereikt in meerdere werkgroepen. Een en ander conform het organisatieschema.

Het schetsontwerp van het gebouw op basis van het PvE:

Op basis van het functioneel programma en de ruimtestaat wordt een schetsontwerp vervaardigd van de ‘nieuwe’ Wetering. Hiervoor wordt een bureau geselecteerd. De gemeente en WPG houden rekening met de lokale werkgelegenheid bij het selecteren van het architectenbureau.

Raming voor de verbouwing/vernieuwing van het gemeenschapshuis De Wetering:

In de initiatief- en programmafase zijn de kosten voor de verbouw en/of nieuwbouw globaal in beeld gebracht. Dit is gebeurd op basis van kengetallen en referenties (zie ook hoofdstuk 5.5 Financiën). In de ontwerpfase wordt opnieuw een raming gemaakt op basis van het dan voorliggende ontwerp en aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad. Het ontwerp, de raming voor de verbouwing/vernieuwing en de raming voor de exploitatie (zie hieronder) worden integraal tegen elkaar afgewogen op basis waarvan keuzes worden gemaakt.

Beheer en exploitatieopzet van de Wetering:

In de initiatieffase is door de Wetering Plan Groep een eerste opzet gemaakt voor het beheer en de exploitatie van de Wetering. Deze opzet wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt en aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad waarbij ook alternatieven in de overweging worden meegenomen. De structuur wordt tot in detail besproken tussen de WPG en de gemeente.

Raming voor exploitatie en maatschappelijke functies:

Op basis van het bovenstaande ontwerp en het gebruik wordt een eerste raming gemaakt van de exploitatie.

Haalbaarheidsstudie van commerciële functies in het gemeenschapshuis De Wetering waaronder een hostel.:

In de programmafase zijn meerdere gesprekken gevoerd met een exploitant voor een hostel in de Wetering. Deze gesprekken hebben geleid tot een intentie waarbij in de vervolgfase wordt onderzocht hoe de hostelfunctie kan worden geïntegreerd in de ‘nieuwe’ Wetering. Hierbij zijn onderstaande uitgangspunten van toepassing:

- Gemeente neemt geen (financieel) risico in de exploitatie.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheden van huisvesting waarbij onder voorwaarden de optie van verkoop bespreekbaar is.
- Exploitant is bereid om de mogelijkheden van exploitatie in combinatie met maatschappelijke functies op zich te nemen.
- Tussen maatschappelijke functies en hostelfunctie moet een direct aantoonbare synergie ontstaan.

De exploitant onderzoekt uitbreidingsmogelijkheden in de omgeving van Tilburg. De ‘nieuwe’ Wetering heeft een uitgesproken voorkeur voor de exploitant maar wenst binnen afzienbare tijd meer duidelijkheid over de uitgangspunten. Dit heeft ertoe geleid dat gemeente/WPG en exploitant de bereidheid hebben uitgesproken om de uitgangspunten verder te formaliseren voor eind 2019.

Vastleggen gebruikers en exploitanten voor maatschappelijke- en /of commerciële functies:

Met alle (toekomstige) gebruikers zijn gesprekken gevoerd over het toekomstig gebruik in de ‘nieuwe’ Wetering. Met deze gebruikers zullen de gesprekken worden gecontinueerd om het gebruik te formaliseren. Hierbij wordt het accommodatiebeleid (huurharmonisatie) als uitgangspunten genomen.

Risicoanalyse: Inventariseren, kwalificeren en beheren:

Bij de uitwerking worden de risico's opnieuw gewogen en verwerkt in een risicoanalyse om deze in de uitwerking en uitvoering te beheren.

Draagvlak (wensen en behoeften) onder de lokale bevolking inclusief communicatie binnen de gemeenschap:

Tijdens de initiatiefase en programma fase zijn gebruikers geïnformeerd en enquêtes uitgezet. Deze informatie is meegenomen in de uitwerking. Vervolgens zijn een tweetal informatieavonden (in januari en februari) gehouden om de Loonse bevolking te betrekken bij de ontwikkeling van de ‘nieuwe’ Wetering. Uiteindelijk vindt nog een terugkoppeling plaats aan gebruikers en de lokale bevolking op 14 mei 2019. Het resultaat hiervan wordt weer meegenomen in het vervolgproces.

In fase 2 wordt het communicatieplan opnieuw uitgebreid. Structureel wordt daarvoor de kalender ingezet zoals omschreven in het Plan van Aanpak communicatie rond de ‘nieuwe’ Wetering (zie bijlage 2).

6.3 Financiën

Vorbereidings- en plankosten

In 2017 en 2018 heeft de gemeenteraad in twee fasen financiële € 211.500,- ter beschikking gesteld. Naar verwachting is eind juni ca. €166.500,- aan kosten gerealiseerd waardoor er nog een bedrag resteert van ca. € 45.000,- (restant is nog niet exact te bepalen aangezien er nog werkzaamheden worden uitgevoerd). Op basis van het voorliggende Projectplan fase 2 zijn nu € 167.500,- benodigd. Minus het restant van fase 1 is nog een aanvullend krediet nodig van € 122.500,-. Dit betreffen de werkzaamheden in fase 2 tot vaststelling schetsontwerp en aanvraag definitief krediet voor de ‘nieuwe’ Wetering (zie onderstaand overzicht).

Activiteit Fase 2	Werkzaamheden (A)	Totaal (B)
Projectleiding	€ 40.000	
Financiële ondersteuning (gemiddeld 4 uur per week)	€ 10.000	
Bouwkundig / beheer (gemiddeld 1 uur per week)	€ 2.500	
Accommodatiebeleid (gemiddeld 5 uur per week)	€ 12.500	
<i>Subtotaal uren ambtelijk²:</i>		<i>€ 65.000</i>
Bouwkundig (ontwerp en kostenraming)	€ 50.000	
Organisatiedeskundige exploitatie- en beheer	€ 15.000	
Juridisch advies + fiscaal	€ 7.500	
Taxatiedeskundige	€ 7.500	
Communicatietraject	€ 5.000	
Kosten WPG	€ 2.500	
<i>Subtotaal adviseurs:</i>		<i>€ 87.500</i>
<i>Post onvoorzien</i>	<i>€ 15.000</i>	<i>€ 15.000</i>
Totaal:		€ 167.500

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

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.

Conclusie financiën:

In de fase van het schetsontwerp worden kosten en opbrengsten kritisch beoordeeld op basis van de voorliggende uitgangspunten. Daarnaast worden de risico's gewogen en nader gekwantificeerd. Na uitvoering van het schetsontwerp (december/januari 2019/2020) wordt aan het college van B&W en de gemeenteraad een schetsontwerp aangeboden inclusief (onderbouwde) raming voor de kapitaallasten gebaseerd op de initiële investering en exploitatie en beheer.

6.4 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. Besluitvorming schetsontwerp ‘De nieuwe Wetering’

Aan het college en de raad wordt advies uitgebracht over: 1. Het exploitatie- en beheermodel. 2. Het schetsontwerp. 3. Investeringskosten nieuw- en/of verbouw. 4. Kapitaallasten. 5. Het communicatieplan. 6. Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Bovenstaande dienen in samenhang met elkaar te worden uitgewerkt.

februari 2020:	College van B&W
Maart 2020:	Beeldvormende en opiniërende raad
Maart 2020:	Gemeenteraad

2. Vaststellen Definitief Ontwerp door College van B&W en opstarten bestemmingsplanprocedure

Het Definitief Ontwerp inclusief investeringsraming en exploitatiebegroting worden vastgesteld door het college. Daarnaast start de bestemmingsplanprocedure.

September 2020:	College van B&W
-----------------	-----------------

3. Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan en opdracht realisatie

Het College van B&W stemt in met de opdracht tot realisatie van de ‘nieuwe’ Wetering. De gemeenteraad stelt het gewijzigd bestemmingsplan vast voor de uitvoering van de ‘nieuwe’ Wetering.

Januari 2021:	College van B&W
Februari 2021:	Gemeenteraad

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.

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 is per 1 januari 2019 verruimd. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat het beschikbaar stellen van accommodaties tot het geven van actieve sportbeoefening onder deze verruimde vrijstelling valt. Dit geldt overigens voor organisatie zonder winstoogmerk.

Afhankelijke van de uiteindelijk keuze van de opzet van een eventuele (nieuwe) beheersorganisatie en juridische eigendom van het onderliggende onroerende goed zijn op hoofdlijnen de volgende scenario's te onderkennen:

- Gemeente blijft juridisch eigenaar en verhuurt het aan de (nieuwe) beheers- en exploitatieorganisatie
- De nieuwe beheersorganisatie is juridisch eigenaar

Bij scenario 1 dient de beheersorganisatie, zoals momenteel is ingericht binnen de Gemeente via Exploitatie De Werft en De Wetering B.V., aangemerkt dienen te worden als een organisatie met winstoogmerk. Het laatste is nog wel – middels horizontaal toezicht - onderwerp van discussie met de inspecteur der belastingen. Ambtelijk verwachten we door de gekozen opzet de exploitatie in de BTW kan worden geëxploiteerd.

Mocht de beheersorganisatie niet kwalificeren als een organisatie met winstoogmerk is het risico dat 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 voor de exploitatie gaan werken. Als juridische eigenaar kan dit nadeel worden ondervangen door gebruik te maken van regelingen specifieke uitkering sport 2019 (“SPUK”). Hierdoor kan maximaal 17,5% van de bestedingen in sportvoorzieningen (bouw en exploitatie) worden gecompenseerd, indien de werkzaamheden na 1 januari 2019 zijn aangevangen en eindigen op 31 december 2019. Dit is echter geen zekerheid aangezien het voor 2019 beschikbaar gestelde bedrag bij overschrijding van het ingestelde plafond (€ 152 miljoen) naar rato verdeeld gaat worden over de aanvragers. Het is momenteel (nog) niet bekend of deze regeling wordt voortgezet na 2019.

Bij scenario 2 speelt in wezen hetzelfde probleem als bij scenario 1, echter kan de beheersorganisatie geen gebruik maken van de ‘SPUK’ aangezien deze is voorbehouden aan gemeenten. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties blijvend te stimuleren heeft de minister

aangegeven hiervoor specifiek een regeling in het leven te roepen. De beheersorganisatie kan zich beroepen op Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties 2019 (“BOSA”) De belangrijkste aangekondigde voorwaarden in de regeling zijn:

- Er kan 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 beheersorganisatie die kan oplopen tot 35%. Dit heeft alleen betrekking op het bouw en onderhoud van sportaccommodatie in de ruimste zin van het woord en heeft geen betrekking op de exploitatie. De BTW op de exploitatie dient (nagenoeg) volledig te worden gedragen door de beheersorganisatie en werkt derhalve volledig kostprijsverhogend.

Draagvlak

Kritische houding van inwoners kerkdorp Loon op Zand ten aanzien van De Wetering en de eigen positionering van de gemeente 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: Programma van Eisen – gebruikersboek,
ruimteboek en reisgidsd.d. 8 mei 2019**

Bijlage 2: Plan van Aanpak communicatieplan rond De Nieuwe Wetering d.d. 21 november 2018 inclusief Kernboodschap Wetering Plan Groep d.d. december 2018.

Bijlage 3: Enkele uitgangspunten van het hostel in aanvulling op het PvE

- '5 sterren hostel'
- Adventure doelgroep (mountainbiken/trailrunning/ gidstochten L&DD) , actieve ouderen met kleinkinderen/ vriend(inn)engroepen. Theater/Musicalgezelschappen en sportclubs, synergie met theaterzaal/sportzaal waardoor bezettingsgraad stijgt. Deze doelgroepen brengen juist veel mee naar het dorp.
- Creatieve originele sfeer naar 'nieuwe' Hostelformule, niet obv laagste prijs. Verkeerde associatie met landloper met knapzak...
- Positionering tussen enerzijds het goedkoopste bed bij de kampeerboerderij en anderzijds de hotelconcepten van de Efteling.

Met een mogelijke toekomstige exploitant vinden gesprekken plaats over de exploitatie van het hostel in de 'nieuwe' Wetering. Deze gesprekken zijn gebaseerd op 1. De overname van het pand. 2. Exploitatie voor rekening en risico van exploitant. 3. Synergie tussen de maatschappelijke en culturele functies enerzijds en het hostel anderzijds.
