



PROJECTPLAN

De Voscuyl

Oegstgeest

versie: definitief

5 oktober 2017

Inhoudsopgave

	pagina:	
1	Inleiding	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Leeswijzer	1
1.3	Verantwoording	1
2	Organisatie	2
2.1	Huidige situatie	2
2.2	Uitgangspunten toekomstige organisatorische invulling	2
2.3	Voorstel per vereniging	3
2.3.1	Fusievereniging Oegstgeest en UDO	3
2.3.2	Oegstgeester golfclub	4
2.3.3	Korfbalvereniging FIKS	4
3	Financiën	5
3.1	Toetsing investeringen plan De Voscuyl	5
3.2	'Sam-Sam' verdeling investeringskosten en kapitaallasten	5
3.3	Gemeentelijke exploitatiebijdrage	7
3.3.1	Bijdrage in de kapitaallasten	7
3.3.2	Bijdrage in beheer en onderhoud	7
3.4	Garantstellingen	8
3.4.1	Garantstelling gemeente Oegstgeest	8
3.4.2	Garantstelling Stichting Waarborgfonds voor de Sport	8
4	Fiscaal	9
4.1	Sportbesluit	9
4.2	Overdracht eigendom	9
5	Juridisch	10
5.1	Algemeen	10
6	Aanbesteding	11
6.1	Aanbesteding plan de Voscuyl algemeen	11
6.2	Aanbesteding fusie voetbalvereniging	11
6.3	Aanbesteding OGC	12
6.4	Aanbesteding FIKS	12
7	Planning	13
8	Afspraken gemeente en verenigingen	14
Bijlage 1	Toelichting proces	16
Bijlage 2	Integrale projectplanning	17
Bijlage 3	Voorbeeld huur- en gebruiksovereenkomst	18

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In december 2016 is een businesscase gepresenteerd voor de doorontwikkeling van sportpark De Voscuyl. Eendrachtige samenwerking tussen de vier betrokken verenigingen - voetbalverenigingen Oegstgeest en UDO, korfbalvereniging FIKS en de Oegstgeester golfclub (OGC) - en de gemeente heeft tot het inzicht geleid dat met de beoogde doorontwikkeling een investering van ruim € 3,6 miljoen (inclusief BTW) is gemoeid. Op hoofdlijnen heeft de beoogde doorontwikkeling betrekking op:

- De aanleg van 2 nieuwe kunstgrasvelden met verlichting voor de nieuwe, gefuseerde voetbalvereniging.
- De verbouwing van het clubhuis (waarvoor 4 kleedkamers opgeofferd moeten worden) en de realisatie van 16 nieuwe kleedkamers voor de nieuwe, gefuseerde voetbalvereniging.
- De inrichting en renovatie van de sportvelden van het Rijnlands Lyceum, zodat deze in het weekend ook als voetbalvelden gebruikt kunnen worden.
- De aanleg van 3 nieuwe kunstgrasvelden met verlichting voor FIKS.
- Verplaatsing van 2 van de 3 door UDO geëxploiteerde tennisbanen.
- Omvorming van de bestaande 9 holes golfbaan tot een nieuwe 9 holes golfbaan voor OGC.
- Ingebruikname van het leegkomende clubhuis van UDO door OGC (koop of huur).

Met inachtneming van een binnen de begroting van de gemeente beschikbaar budget van € 0,54 miljoen voor twee deelprojecten, te weten onder meer de renovatie van de velden van het Rijnlands Lyceum en de aanleg van 3 nieuwe kunstgrasvelden voor FIKS, moet nog dekking c.q. financiering worden gevonden voor circa € 3,1 miljoen. Voor de onderlinge verdeling van de investeringskosten c.q. de financiering en bijbehorende jaarlijkse lasten zijn in de businesscase diverse scenario's opgesteld. Op 30 maart jl. is door de gemeenteraad besloten om te opteren voor scenario II ('Sam-Sam'), waarin de gemeente en de verenigingen beide een bijdrage leveren van € 1,55 miljoen en waarbij de gemeentelijke schuldenlast niet omhoog gaat. Dit kan door de totaal benodigde investering aan de verenigingen te laten (met gemeentegarantie), waarbij een deel van de hiermee verband houdende kapitaallasten aan de verenigingen compenseert (bijvoorbeeld door middel van een jaarlijkse bijdrage).

Op basis van de businesscase en het raadsbesluit is nu een integraal projectplan nodig waarin de kaders (uitgangspunten en randvoorwaarden) verder worden uitgewerkt en vastgesteld waarbinnen de beoogde doorontwikkeling van sportpark De Voscuyl kan worden gerealiseerd. Doel van dit projectplan is dat besluitvorming kan plaatsvinden over de daadwerkelijke realisatie van plan De Voscuyl, zowel binnen de gemeente als in de algemene ledenvergaderingen van de betrokken verenigingen.

1.2 Leeswijzer

In dit projectplan worden achtereenvolgens de volgende thema's behandeld:

- Hoofdstuk 2: Organisatie (wie is waarvoor verantwoordelijk).
- Hoofdstuk 3: Financiën (wat zijn de kosten en welke verdeelsleutel wordt toegepast).
- Hoofdstuk 4: Fiscaal (wat zijn de mogelijkheden om de BTW te verrekenen).
- Hoofdstuk 5: Juridisch (welke overeenkomsten zijn nodig om afspraken tussen partijen te borgen).
- Hoofdstuk 6: Aanbesteding (hoe moet de realisatie van plan De Voscuyl op de markt worden gezet).
- Hoofdstuk 7: Planning (welke stappen en welk tijdspad zijn nodig voor de realisatie van plan De Voscuyl).
- Hoofdstuk 8: Afspraken gemeente en verenigingen.

1.3 Verantwoording

Voor de beoogde doorontwikkeling van sportpark De Voscuyl is een projectgroep opgericht met vertegenwoordigers van de betrokken verenigingen en de gemeente. Dit projectplan is opgesteld na afstemming en overleg met deze projectgroep en op basis van bilaterale overleggen met deze partijen. In Bijlage 1 is het onderzoeksproces nader toegelicht.

2 Organisatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige verdeling van taken en verantwoordelijkheden op sportpark De Voscuyl beschreven. Daarnaast worden de uitgangspunten geformuleerd voor de toekomstige organisatorische invulling en wordt een concreet voorstel gedaan voor de nieuwe situatie per vereniging.

2.1 Huidige situatie

De huidige verdeling van taken en verantwoordelijk op het gebied van eigendom, beheer en onderhoud is als volgt te kenschetsen:

- In algemene zin zijn de velden, omliggende groenstroken en randvoorzieningen eigendom van de gemeente, die ook verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud. Uitzonderingen zijn het kunstgrasveld en de tennisbanen van UDO, het kleine kunstgrasveld van voetbalvereniging Oegstgeest en de greens van OGC. Voor deze voorzieningen geldt dat het beheer en onderhoud door de betreffende verenigingen wordt uitgevoerd. Het gebruik van de velden door de verenigingen is geregeld in gebruiksovereenkomsten.
- Met uitzondering van de kleedaccommodatie van OGC zijn deze opstallen eigendom van de gemeente, die ook verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud. De kleedaccommodaties worden op basis van een gebruiksovereenkomst beschikbaar gesteld aan de verenigingen.
- De verenigingsgebouwen (niet zijnde de kleedaccommodaties) zijn in eigendom, beheer en onderhoud van de verenigingen, waarvoor door de gemeente een recht van opstal is gevestigd. Voor de voetbalverenigingen lopen deze overeenkomsten in 2022 af. Met FIKS wordt per 1 januari 2018 een nieuwe overeenkomst afgesloten. Zoals vastgelegd in de nota's 'Grondprijzen' en 'Vastgoed onder één dak' is het tarief ten aanzien van het recht van opstal gewijzigd van € 0,45 naar € 12,30 per m². Voor nieuwe overeenkomsten geldt het nieuwe tarief dat stapsgewijs in een periode van 4 jaar aan de verenigingen wordt doorberekend. Indien de behandeling van de Sportnota 2018 erin resulteert dat lagere tarieven worden afgesproken, worden deze (per ingang van het daartoe strekkende besluit) toegepast voor de resterende looptijd van de betreffende overeenkomst.

2.2 Uitgangspunten toekomstige organisatorische invulling

De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om vanaf 2018 taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van beheer, onderhoud en eventueel eigendom over te dragen aan verenigingen. Voor de toekomstige verdeling van taken en verantwoordelijkheden op sportpark De Voscuyl worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Zelfstandigheid voor gezamenlijkheid: vanuit de gezamenlijkheid waarmee de doorontwikkeling van sportpark De Voscuyl is opgepakt, is verkent of een centrale organisatie (gedragen door de verenigingen) verantwoordelijk kan worden voor eigendom, beheer en onderhoud. Vastgesteld is dat dit een denkbaar scenario voor de toekomst is ('stip op de horizon'), maar dat in ieder geval de komende jaren tot een organisatorische invulling per vereniging moet worden gekomen. Dit doet recht aan de verschillen in belangen en risico's tussen de verenigingen en daarmee aan de gewenste zelfstandigheid, zoals in de motie 'Duurzame Toekomst Sportverenigingen De Voscuyl' is opgenomen.
- Verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud volgt met financiering: het scenario II ('Sam-Sam') waarvoor de gemeente opteert voorziet in een investering door de verenigingen met een compensatie door de gemeente via een jaarlijkse exploitatiebijdrage. Uitgangspunt is dat de voorzieningen waarin de verenigingen investeren in eigendom, beheer en onderhoud komen van de verenigingen. Voor de voorzieningen waarin niet door de verenigingen wordt geïnvesteerd geldt dat de bestaande situatie vooralsnog ongewijzigd blijft. Voor de beoogde overdracht op termijn van beheer, onderhoud en eventueel eigendom van de voorzieningen aan verenigingen die nu nog tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoren, geldt dat op zorgvuldige wijze en met aandacht voor de financiële consequenties en juridische borging de belangen van gemeente en verenigingen in acht worden genomen. Door de gemeente wordt nog onderzocht wat de precieze financiële en juridische consequenties zijn van de op termijn beoogde overdracht.

- **Maatwerk voor eenduidigheid:** de doelstelling van de gemeente (overdracht van in ieder geval beheer en onderhoud vanaf 2018) biedt ruimte om fasering aan te brengen. Met het oog op de complexiteit van project (doorontwikkeling sportpark in combinatie met fusie 2 voetbalverenigingen) is het uitgangspunt bestaande afspraken tussen gemeente en verenigingen (zie paragraaf 2.1) voorlopig in tact te laten. Wel is met OGC besproken dat met hen een pilot wordt gestart waarin deze club integraal verantwoordelijk wordt voor beheer en onderhoud van hun terrein (doel: medio 2018, na verplaatsing van het complex van UDO). De ervaringen uit deze pilot worden betrokken bij de afspraken die met de andere verenigingen op termijn worden gemaakt over de overdracht van beheer, onderhoud en wellicht eigendom.
- **Budgetneutraliteit:** de gemeente verbindt geen concrete bezuinigingstaakstelling aan de overdracht van beheer, onderhoud en eventueel eigendom. Dit betekent dat budgetneutraliteit uitgangspunt is bij deze operatie. Met andere woorden: overdracht van taken en verantwoordelijkheden van gemeente naar verenigingen gaat gepaard met de budgetten die de gemeente daarvoor in haar begroting heeft opgenomen (het gaat dan om onderhoudskosten en om huurinkomsten). Bij de overdracht moeten frictiekosten bij de gemeente zo veel als mogelijk vermeden worden. Dit kan er bijvoorbeeld toe leiden dat medewerkers van de MareGroep (re-integratie en ontwikkelbedrijf), die nu uitvoering geven aan een deel van het beheer en het onderhoud op sportpark De Voscuyl, deze werkzaamheden ook na overdracht continueren (al dan niet via detachering).
- **Borging van kwaliteit:** met het (gefaseerd) overdragen van taken en verantwoordelijkheden blijft de gemeente Oegstgeest als eigenaar van de gronden belang houden bij de borging van kwaliteit van sportpark De Voscuyl. Niet alleen in de gebruiksfase is deze kwaliteitsborging van belang, maar ook tijdens de planvorming en realisatie van nieuwe c.q. herinrichting van bestaande sportcomplexen. In de stuurgroep plan De Voscuyl is de intentie uitgesproken om een externe partij aan te stellen voor de integrale bewaking van het proces en de kwaliteit van de deelprojecten. In overeenkomsten dienen vervolgens afspraken te worden vastgelegd over de periodieke toetsing van de kwaliteit van het beheer en het onderhoud van sportpark De Voscuyl en hoe om te gaan met discrepanties in de beoogde en waargenomen kwaliteit. De kosten die de gemeente moet maken voor de borging van kwaliteit worden meegenomen in het onderzoek naar de overdracht van beheer en onderhoud en de beoogde budgetneutraliteit.

De verenigingen zijn zelf verantwoordelijk voor de wijze waarop zij de interne organisatie inrichten ten behoeve van het aangaan van nieuwe taken en verantwoordelijkheden op het gebied van eigendom, beheer en onderhoud. In het kader van het sportbesluit en de mogelijkheden om de BTW op de investeringen en op het beheer en het onderhoud te kunnen verrekenen onderzoeken de voetbalverenigingen en OGC het nut en de noodzaak van het oprichten van een aparte entiteit (BV of stichting).

2.3 Voorstel per vereniging

2.3.1 Fusievereniging Oegstgeest en UDO

Op basis van de beoogde doorontwikkeling van sportpark De Voscuyl en met inachtneming van de in de vorige paragraaf genoemde uitgangspunten, investeert de fusievereniging in, en wordt daarmee eigenaar en verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van, de volgende voorzieningen:

- 2 nieuwe kunstgrasvelden met verlichting (V2 en V3).
- De nieuwe kleedaccommodatie, waarin 16 nieuwe kleedkamers worden gerealiseerd.
- 2 nieuwe tennisbanen.
- De beregeningsinstallatie voor 3 natuurgrasvelden en een fietsenstalling.

Alle investeringen vinden plaats in 2018. Voor het vestigen van een recht van opstal wordt gebruik gemaakt van overeenkomsten die vergelijkbaar zijn met de bestaande overeenkomsten die voor vergelijkbare doelen zijn toegepast. Zoals in paragraaf 2.1 genoemd gelden in nieuwe overeenkomsten nieuwe tarieven voor het recht van opstal met een gefaseerde doorberekening aan de vereniging (vigerend beleid).

Het is aan de vereniging zelf voor het beheer en het onderhoud afspraken te maken c.q. contracten te sluiten met de leveranciers van de betreffende voorzieningen, dan wel met andere partijen hierover afspraken te maken of onderdelen in eigen beheer (lees: door middel van zelfwerkzaamheid) uit te voeren. Hierdoor heeft de vereniging meer grip op de kwaliteit (in relatie tot de kosten) van haar eigen voorzieningen.

Op termijn zullen de vereniging en de gemeente afspraken maken over de overdracht van de taken en verantwoordelijkheden die nog bij de gemeente resteren. Hierbij worden ook de 2 velden van het Rijnlands Lyceum betrokken die de fusievereniging in medegebruik krijgt.

2.3.2 Oegstgeester golfclub

De omvorming van de bestaande 9 holes golfbaan tot een nieuwe 9 holes golfbaan vindt plaats in 3 fases (2018, 2021 en 2023). Verder is OGC geïnteresseerd in de huur of koop van het (na de fusie vrijkomende) clubgebouw van UDO. Zoals in paragraaf 2.2 beschreven staat OGC open voor een pilot om integraal en budgetneutraal het beheer en het onderhoud van het gehele golfterrein (inclusief bosschages) over te nemen. Daarmee is de basis gelegd voor een volledige overdracht van taken en verantwoordelijkheden van de gemeente aan OGC.

Bespreekpunt tussen de gemeente en OGC is nog wel hoe om te gaan met hekwerken voor zowel de afscherming als de afsluiting van het golfterrein. Omdat het golfterrein na de herinrichting continue gebruikt wordt is dit nodig ten behoeve van de veiligheid. De gemeente stelt zich vooralsnog op het standpunt dat de afrastering (niet langer) een afscheiding vormt met de openbare ruimte, maar met een sportterrein en daarmee de verantwoordelijkheid wordt van OGC.

2.3.3 Korfbalvereniging FIKS

Omdat de kosten voor 3 nieuwe kunstgrasvelden voor FIKS al opgenomen zijn in de gemeentebegroting, heeft de gemeente zelf het initiatief bij de aanleg ervan. FIKS draagt zorg voor de verplaatsing van de verlichting en de uitbreiding van het terras.

3 Financiën

In dit hoofdstuk worden de in het plan De Voscuyl geraamde investeringen met een totale waarde van € 3,6 miljoen (inclusief BTW) getoetst, worden de investeringskosten en kapitaallasten conform de 'Sam-Sam' afspraken verdeeld en wordt per vereniging de gemeentelijke exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

3.1 Toetsing investeringen plan De Voscuyl

De geraamde investeringskosten zijn door Synarchis getoetst op basis van recente marktprijzen, afkomstig van bij Synarchis bekende aanbestedingen. Deze toetsing heeft de volgende bevindingen opgeleverd:

- De ramingen voor de diverse onderdelen zijn zorgvuldig opgesteld. De gehanteerde financiële uitgangspunten zijn realistisch en de prijzen zijn marktconform (prijspeil 2016). In de ramingen is een post onvoorzien van 5% verdisconteerd, hetgeen in deze fase van de planontwikkeling realistisch is.
- In 'De Toekomst is nu' zijn de duurzaamheidsambities van de gemeente Oegstgeest omschreven. De gemeente heeft onder meer uitgesproken alle openbare verlichting te willen vervangen door LED-verlichting. Dit strookt niet met de beoogde traditionele verlichting waarin het plan De Voscuyl voorziet. Geconstateerd is dat op basis van een kosten/baten analyse (nog) onvoldoende rendement wordt gehaald uit LED-verlichting¹.
- In de investeringskostenraming is uitgegaan van een sobere en doelmatige inrichting van sportpark De Voscuyl.
- Zoals in paragraaf 2.3.2 is vastgesteld is in de investeringskostenraming geen budget opgenomen voor nieuwe hekwerken voor OGC (noodzakelijk ten behoeve van de veiligheid van het golfterrein).
- In de investeringskostenraming is geen budget opgenomen voor bijkomende kosten (met name voorbereiding, begeleiding aanbesteding. Uitgangspunt bij de onderliggende ramingen is dat benodigde expertise zoveel mogelijk wordt geleverd door vrijwilligers van de verenigingen. Ondersteuning bij de aanbesteding door Servicepunt 71 is gewenst. De kosten daarvan kunnen mogelijk worden verdisconteerd in de regeling die de gemeente heeft met Servicepunt 71. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de kosten voor de algehele coördinatie van het proces alsmede de kwaliteitsbewaking van het ontwerp en de realisatie. In het budget voor de aanleg van de velden voor FIKS en voor de renovatie van de velden van het Rijnlands Lyceum heeft de gemeente reeds rekening gehouden met begeleidingskosten. Voor de opstellen heeft de fusievereniging aangegeven dat gebruik kan worden gemaakt van interne expertise. Naar verwachting is dan nog een budget nodig van circa € 48.000,- voor de begeleiding van de aanleg van de velden voor de gefuseerde voetbalvereniging en een zelfde budget voor de algehele coördinatie van plan De Voscuyl.
- In de investeringskostenraming is geen post opgenomen voor de verschuldigde leges als gevolg van aan te vragen vergunningen. Voorstel is om, in het verlengde van de 'Sam-Sam' afspraken, deze kosten gelijkmatig te verdelen tussen gemeente en verenigingen.

3.2 'Sam-Sam' verdeling investeringskosten en kapitaallasten

In de vorige paragraaf is vastgesteld dat in de basis sprake is van een realistische investeringskostenraming. In de volgende twee overzichten is invulling gegeven aan de 'Sam-Sam' verdeling van de investeringskosten met een vertaling in kapitaallasten. Bij de berekening van de kapitaallasten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Conform de businesscase is gerekend met een rente van 1,45%. Uitgangspunt is dat, met garantstelling van de gemeente en Stichting Waarborgfonds voor de Sport, de lening ten behoeve van de financiering van plan De Voscuyl verstrekt wordt door de Bank Nederlandse Gemeenten. Aandachtspunt is dat bij financiering van fases 2 en 3 van de herinrichting van het golfterrein (gepland in respectievelijk 2021 en 2023) het risico bestaat van oplopende rentepercentages.

¹ Uit een raming van Antea blijkt dat LED-verlichting op de twee nieuwe voetbal kunstgrasvelden een extra investering vergt van € 60.000,-. Wellicht kan gebruik van subsidiemogelijkheden nog een positief effect hebben op de kosten/baten analyse voor LED-verlichting. Gelet de ontwikkelingen in het verduurzamen van sportparken (denk bijvoorbeeld aan zonnecollectoren bij clubgebouwen of zelfs verwerkt in reclameborden) ligt het voor de hand dat de mogelijkheden van economisch rendabele investeringen de komende jaren gaan toenemen.

- De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn conform het afschrijvingsbeleid van de gemeente Oegstgeest (bron: Financiële verordening 2016).
- De kapitaallasten zijn berekend op basis van annuïteiten. Hierdoor kan een relatie worden gelegd met een structureel door de gemeente aan de verenigingen te verstrekken exploitatiebijdrage (zie ook paragraaf 3.3).

Investerings Gemeente Plan de Voscuyl		rente: 1,45%			
Omschrijving	jaar van investeren	investering	afschrijf- termijn	kapitaallast annuitair	in begroting gemeente
FINANCIERING VOETBAL door gemeente		€ 1.830.200		€ 77.780	€ 26.584
voetbal kunstgrasvelden (V2 en V3) onderbouw	2018	€ 564.000	30	€ 23.318	
voetbal kunstgrasvelden (V2 en V3) toplaag	2018	€ 291.000	10	€ 31.471	
voetbal kunstgrasvelden (V2 en V3) toplaag	2018	€ 85.000	10		€ 9.193
kleedaccomodatie fusievereniging	2018	€ 650.000	40	€ 21.530	
extra parkeerplaatsen plus verkeersmaatregelen	2018	€ 40.000	10		€ 4.326
fietsenstallingen	2018	€ 25.000	15		€ 1.866
beregening 3 velden	2018	€ 25.200	20	€ 1.461	
Rijnlandsvelden 2x natuurgras	2018	€ 150.000	15		€ 11.199
FINANCIERING GOLF door gemeente		€ 60.000		€ 4.480	€ -
fase 1 golfbaan	2019	€ 30.000	15	€ 2.240	
fase 2 golfbaan	2021	€ 30.000	15	€ 2.240	
FINANCIERING KORFBAL door gemeente		€ 240.000			€ 17.918
kunstgrasvelden FIKS (MJIP)	2018	€ 240.000	15		€ 17.918
Totaal		€ 2.130.200		€ 82.259	€ 44.502
TOTAAL minus investering al in begroting gemeente à € 540.000		€ 1.590.200			

Investerings Verenigingen Plan de Voscuyl		rente: 1,45%			
Omschrijving	jaar van investeren	investering	afschrijf- termijn	kapitaallast annuitair	
FINANCIERING VOETBAL door vereniging					€ 37.974
verbouwing clubhuis w Oegstgeest	2018	€ 300.000	20	€ 17.388	
nieuwbouw deel kleedkamers fusievereniging	2018	€ 310.000	40	€ 10.268	
verwening deel kleedkamers wO (180 m2 x € 315,- per m2) tbv clubhuis	2018	€ 56.700	20	€ 3.286	
aanleg verlichting voetbal kunstgrasvelden	2018	€ 50.000	20	€ 2.898	
aanleg tennisbanen	2018	€ 100.000	30	€ 4.134	
FINANCIERING GOLF door vereniging					€ 28.528
waardebepaling clubgebouw UDO door OGC	2018	ntb		€ -	
fase 1 golfbaan	2018	€ 170.000	30	€ 7.029	
fase 2 golfbaan	2021	€ 370.000	30	€ 15.298	
fase 3 golfbaan	2023	€ 150.000	30	€ 6.202	
FINANCIERING KORFBAL door vereniging					€ 2.226
verplaatsen verlichting korfbal en diverse	2018	€ 38.400	20	€ 2.226	
Totaal		€ 1.545.100			€ 68.728

Toelichting:

- Uit de overzichten is af te lezen hoe de investeringskosten van ruim € 3,1 miljoen 'Sam-Sam' zijn verdeeld tussen de gemeente (€ 1.590.200,-) en de verenigingen (€ 1.545.100,-). Aanvullend op deze investeringen komt nog het bedrag van € 540.000,- waarvoor al een voorziening is opgenomen in de begroting van de gemeente Oegstgeest.
- Op basis van de eerder genoemde uitgangspunten leiden de investeringen voor de gemeente tot een aanvullende jaarlijkse kapitaallast van ruim € 82.000,- en is € 45.500,- aan kapitaallasten die verband houden met de investeringen al opgenomen in de gemeentelijke begroting.
- In de businesscase was de bijdrage van de verenigingen vastgesteld op gemiddeld € 60.100,- gemiddeld per jaar. In dit projectplan wordt dit met de berekening op basis van annuïteiten € 69.000 per jaar. Voor de gemeente was de bijdrage in de businesscase € 64.600,- gemiddeld per jaar. Deze wordt in het projectplan met de berekening op basis van annuïteiten € 82.000,-. Hierin zijn de besparingen op onderhoud als gevolg van de overgang van natuurgras naar kunstgras, oplopend naar € 38.400,- vanaf 2023, nog niet meegenomen. Deze besparingen op onderhoud zoals verwerkt in de businesscase, zullen bij de uitwerking van de overdracht van beheer en onderhoud naar de verenigingen meegenomen worden in de afspraken.

3.3 Gemeentelijke exploitatiebijdrage

3.3.1 Bijdrage in de kapitaallasten

Vanuit het oogpunt dat de gemeentelijke schuldenlast niet omhoog mag gaan, is er voor gekozen de investeringen door de verenigingen te laten verrichten. De verenigingen dragen de kapitaallasten van 'hun' deel van de investeringen. In de vorm van een jaarlijkse exploitatiebijdrage vergoed de gemeente de nieuwe kapitaallasten die verband houden met het gemeentelijk deel van de investeren. Op basis van de hierboven weergegeven overzichten betekent dit het volgende:

- De fusievereniging voetbal en OGC ontvangen jaarlijks van de gemeente een vaste exploitatiebijdrage van respectievelijk € 77.780,- en € 4.480,-. De exploitatiebijdrage wordt niet geïndexeerd.
- De exploitatiebijdrage wordt op een in onderling overleg te bepalen moment in het jaar verstrekt.
- De exploitatiebijdrage is gekoppeld aan de gehanteerde afschrijvingstermijnen. Na afloop van de verschillende afschrijvingstermijnen worden in beginsel door de gemeente en de verenigingen renovaties en vervangingsinvesteringen gedaan, gelijk aan de nu overeengekomen 'Sam-Sam' regeling. Omdat de kapitaallasten op basis van annuïteiten zijn berekend is er een financiële basis voor nieuwe investeringen. De verwachting is gerechtvaardigd dat de nu berekende kapitaallasten niet toereikend zijn als er op termijn nieuwe investeringen moeten worden gedaan. Prijsstijgingen en de momenteel historisch lage rente maken dat de kapitaallasten in de toekomst waarschijnlijk 'verruimd' moeten worden om de kwaliteit van het voorzieningsniveau op sportpark De Voscuyl ook op langere termijn te handhaven. Te zijner tijd zal opnieuw besluitvorming moeten plaatsvinden of en zo ja in welke mate herinvesteringen gedaan kunnen worden (bepalen nut en noodzaak).
- De definitieve exploitatiebijdrage wordt vastgesteld op basis van het aanbestedingsresultaat. Mee- of tegenvallers in de aanbesteding worden verdisconteerd in de kapitaallasten en dus in de exploitatiebijdrage. Besparingen als gevolg van zelfwerkzaamheid door verenigingen worden niet beschouwd als meevallers en komen derhalve ten voordele van de verenigingen.
- De exploitatiebijdrage gaat in op het moment dat de verenigingen de kosten van de lening gaan betalen.

3.3.2 Bijdrage in beheer en onderhoud

In paragraaf 2.2 zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de wijze waarop beheer en onderhoud door de gemeente wordt overgedragen aan de verenigingen. Vanuit het oogpunt van budgetneutraliteit zijn de budgetten die in de gemeentelijke begroting zijn opgenomen leidend voor de beheervergoeding die door de gemeente aan de verenigingen dient te worden verstrekt en moeten frictiekosten bij de gemeente als gevolg van de overdracht zoveel als mogelijk worden voorkomen.

Op basis van de in de gemeentelijke begroting (2017) opgenomen bedragen voor beheer en onderhoud van de terreinen van de voetbalverenigingen, OGC en FIKS moeten per vereniging (maatwerk-)afspraken worden gemaakt over de overdracht van taken en verantwoordelijkheden en de daarbij behorende budgetten. Deze afspraken moeten worden vastgelegd in een beheerovereenkomst. Ten behoeve van pilot wordt door OGC aan de hand van offertes in beeld gebracht wat de kosten bedragen voor het integraal beheer en onderhoud van het golfterrein.

Ook door de gemeente wordt nog gerekend aan de bedragen die in de gemeentelijke begroting betrekking hebben op het beheer en het onderhoud van sportpark De Voscuyl. De kosten voor beheer en onderhoud van de sportcomplexen ('groen' en opstallen) zijn op verschillende kostenposten in de gemeentebegroting opgenomen zonder specifieke toerekeningen aan de verschillende velden en kleedaccommodaties per vereniging.

Deze kosten moeten gezien worden in het licht van de huurvergoeding die de verenigingen momenteel betalen en die voor een deel komt te vervallen als het eigendom van een deel van De Voscuyl wordt overgedragen aan de verenigingen. Ter indicatie zijn in het volgende overzicht de huurbedragen voor 2017 weergegeven.

Vereniging	Aantal velden	Tarief 2017		TOTAAL
		Velden	kleedaccommodatie	
w Oegstgeest	3 x ngv 1 x kgv	€ 26.883,00	€ 2.112,00	€ 28.995,00
w UDO	2,5 ngv	€ 16.152,00	€ 983,00	€ 17.135,00
ckv Fiks	1 complex	€ 7.437,00	€ 728,00	€ 8.165,00
OCG (medegebruik)	diversen	€ 20.300,00		€ 20.300,00
				€ 74.595,00

3.4 Garantstellingen

Omdat de gemeente Oegstgeest de bestaande schuldenlast niet wenst op te laten lopen, is er in plan De Voscuyl voor gekozen de investeringen via de verenigingen te laten lopen met gedeeltelijke compensatie door de gemeente in de vorm van een exploitatiebijdrage ('Sam-Sam' regeling). Voor een investering door de verenigingen is een gemeentelijke garantstelling noodzakelijk. De gemeente Oegstgeest is hiertoe bereid, maar wenst wel een zo groot mogelijke participatie van Stichting Waarborgfonds voor de Sport.

3.4.1 Garantstelling gemeente Oegstgeest

Aanvullend op de al in de gemeentelijke begroting opgenomen budgetten is de gemeente Oegstgeest **beginnel** bereid garant te staan voor de investeringen, volgend uit plan De Voscuyl, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals benoemd in de Nota Garantiebeleid 2017. Om in aanmerking te komen dienen de verenigingen een procedure (5 stappen) te doorlopen. De aanvraag moet worden ingediend bij de beleidsafdeling en wordt door de concerncontroller getoetst. Voor deze garantstelling rekent de gemeente met een provisie van 0,2%. Dit betekent dat, uitgaande van het huidige rentepercentage van de Nederlandse Bank Gemeenten (1,25%), met een rentepercentage van 1,45% kan worden gerekend (zie ook paragraaf 3.2).

3.4.2 Garantstelling Stichting Waarborgfonds voor de Sport

Op 13 juni 2017 is door een vertegenwoordiger van SWS aan stuurgroep De Voscuyl een presentatie gegeven over de mogelijkheden van garantstelling. Uitgangspunt is dat de door de gemeente te verstrekken garantie op de lening van de verenigingen voor een zo groot mogelijk deel wordt overgenomen door SWS. Het overleg op 13 juni 2017 heeft de volgende inzichten opgeleverd:

- Per vereniging c.q. per aanvraag en per fase kan maximaal 50% van het te investeren bedrag met een maximum van € 250.000,- worden afgegeven. Voor het plan De Voscuyl betekent dit in de optimale situatie:
 - Een borgstelling van € 250.000,- voor de investeringen ten behoeve van de gefuseerde voetbalvereniging.
 - Borgstellingen van € 100.000,- voor OGC in fase 1 (50% van de totale investering van € 200.000,- in 2019), van € 200.000,- in fase 2 (50% van de totale investering van € 400.000,- in 2021) en van € 75.000,- in fase 3 (50% van de totale investering van € 150.000,- in 2023).
 - Een borgstelling van € 19.200,- voor de investering ten behoeve van FIKS (50% van de investering van € 38.400,- ten behoeve van het verplaatsen van de verlichting en dergelijke).
- Aanvullend verstrekt SWS ook borgstellingen ten behoeve van duurzaamheidsinvesteringen. Omdat deze in het plan De Voscuyl ontbreken kan hier geen gebruik van worden gemaakt.
- De borgstellingen van SWS gelden voor een periode van maximaal 15 jaar. Als op termijn nieuwe (vervangings-)investeringen gedaan moeten worden, moet bezien worden welke mogelijkheden SWS op dat moment biedt.
- Bij een garantstelling door SWS geldt de voorwaarde dat SWS jaarlijks de financiële situatie van de betreffende verenigingen toetst en aanbevelingen doet als daar aanleiding voor bestaat. Deze financiële toetst biedt ook waarborg voor het gemeentelijk deel van de garantstelling.

Welk deel van de garantstelling exact door SWS wordt overgenomen zal blijken uit de beschikkingen op de aanvragen die de verenigingen bij dit waarborgfonds moeten indienen.

4 Fiscaal

4.1 Sportbesluit

Met de doorontwikkeling van sportpark De Voscuyl zijn forse investeringen gemoeid. In de businesscase zijn de investeringskosten inclusief BTW geraamd. Echter, als voldaan kan worden aan de voorwaarden van het Sportbesluit ('gelegenheid geven tot sportbeoefening') dan is sprake van een BTW-belaste prestatie en geldt het verlaagde BTW-tarief (6%) over de gebruiksvergoedingen. Interessant is dat er dan ook recht is op verrekening van de BTW (21%) op de investeringen in plan De Voscuyl. Bij een investering van ongeveer € 3,1 miljoen zou dit een 'besparing' opleveren van ruim € 500.000,-.

Om te voldoen aan de voorwaarden van het 'gelegenheid geven tot sportbeoefening' is het noodzakelijk een situatie te creëren waarin de beheerder/exploitant (aanvullende) diensten voor de verenigingen verricht, die betrekking hebben op het beheer, het onderhoud, het schoonmaken en het beveiligen van (delen van) het sportpark. In de regel krijgt dit organisatorisch en juridisch vorm door hiervoor een beheerstichting op te richten. Deze fiscale voorwaarden sluiten aan bij het voornemen van de gemeente om het beheer en het onderhoud van (niet alleen) sportpark De Voscuyl in handen te geven van het particulier initiatief.

Complicerende factor in deze is dat in Den Haag op last van Europese wet- en regelgeving al enige tijd wordt gesproken over de afschaffing van het Sportbesluit. Voorsnog is onduidelijk welke termijn hieraan verbonden is, op welke wijze 'de sport' wordt gecompenseerd en of een overgangstermijn van toepassing wordt verklaard. Om nog (tijdelijk?) te kunnen profiteren van het Sportbesluit is het met name voor de nieuwe fusie voetbalvereniging en voor OGC van belang bij de beoogde investeringen in 2018 een organisatorische en juridische vorm te hebben gevonden die voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Indien verenigingen ervoor kiezen om BTW te gaan verrekenen levert dit financieel voordeel op. Anticiperende op de afschaffing van het Sportbesluit en de wellicht bijbehorende restitutie, is het verstandig dit voordeel te reserveren totdat duidelijkheid bestaat over de precieze gevolgen van afschaffing.

4.2 Overdracht eigendom

De koop en verkoop van onroerend goed is in principe vrijgesteld van BTW. Er kan echter wel worden geopteerd voor BTW-belaste overdracht bij de levering van bouwterreinen en nieuwe onroerende zaken, alsmede de overdracht van bestaande gebouwen die voor, meer dan 90%, BTW-afrekgerechtigde prestaties gebruikt wordt. Voor de laatste categorie is wel overdrachtsbelasting verschuldigd (6% over de verkoopwaarde).

De af te dragen belasting is afhankelijk van de waarde van het vastgoed. Indien er sprake is van overdracht tegen een symbolische prijs zal nader onderzocht moeten worden of dan volstaan kan worden met betaling van overdrachtsbelasting over de symbolische verkoopprijs of dat deze belasting wordt geheven over bijvoorbeeld de getaxeerde waarde.

Bij de overdracht van taken en verantwoordelijkheden dient rekening te worden gehouden met bovengenoemde fiscale aspecten. Per situatie kan de afweging en de bijbehorende constructie verschillen. Het verdient voorkeur om per vereniging de overdracht fiscaal te laten beoordelen.

5 Juridisch

5.1 Algemeen

In paragraaf 2.1 is de bestaande juridische situatie beschreven, waarin de ingebruikgeving aan verenigingen van velden en opstallen (kleedaccommodatie) die in eigendom zijn van de gemeente is geregeld in gebruiks-overeenkomsten. Voor de opstallen en de kunstgrasvelden die in eigendom zijn van de verenigingen is een recht van opstal gevestigd.

Op basis van definitief maken keuzes omtrent de organisatorische invulling, conform vigerend beleid en aansluitend op de bestaande juridische structuur moeten (nieuwe) rechten van opstal worden gevestigd voor de voorzieningen waarin de verenigingen gaan investeren en waarvan zij eigenaar worden en het beheer en het onderhoud gaan verzorgen.

Als omwille van het Sportbesluit verenigingen besluiten om een beheerstichting op te richten dan ligt het voor de hand dat de juridische verhouding tussen gemeente, stichting en verenigingen wordt geregeld aan de hand van een huur- en een gebruiksovereenkomst.

De huurovereenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de beheerstichtingen en behandelt in ieder geval de volgende onderwerpen:

- Een omschrijving van het gehuurde.
- De duur van de overeenkomst en de voorwaarden die verbonden zijn aan opzegging.
- De overeengekomen huurprijs.
- De vaststelling dat sprake is van BTW belaste verhuur.
- De verantwoordelijkheid voor het onderhoud.
- De wijze waarop wordt omgegaan met schade en aansprakelijkheid.
- De wijze waarop wordt omgegaan met geschillen.
- De wijze waarop om wordt gegaan met het gebruik van de sportcomplexen door verschillende partijen.

Tussen de beheerstichtingen en de verenigingen wordt een gebruiksovereenkomst gesloten waarin in ieder geval de volgende aspecten worden behandeld:

- Een omschrijving van de in gebruik gegeven accommodatie (met inbegrip van aanwezige sport- en onderhoudsmaterialen).
- De algemene en specifieke voorwaarden die gelden voor het gebruik van de accommodatie.
- De duur van de overeenkomst en de voorwaarden die verbonden zijn aan opzegging.
- De betalingsverplichtingen.
- De mogelijkheden van gebruik door derden en de voorwaarden die hieraan zijn verbonden.
- De verplichtingen van de beheerstichting ten aanzien het onderhoud met (in de bijlage) een onderhoudsplan waarin de verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen vereniging en beheerstichting is opgenomen (zogenoemde 'kruisjeslijst').
- Algemene bepalingen.

Er zijn verschillende manieren om de afspraken tussen gemeente, beheerstichtingen en verenigingen vast te leggen. In bijlage 3 zijn voorbeelden van overeenkomsten weergegeven, die voldoen aan de voorwaarden van het Sportbesluit.

6 Aanbesteding

Met aanbesteden wordt getracht vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen en door concurrentie de beste prijs-kwaliteit-verhouding te realiseren. Wetgeving over aanbesteden is in Europees verband afgestemd en nationaal nader ingevuld. Overheidsinstanties zijn verplicht aan te besteden volgens deze Europese aanbestedingsrichtlijnen. De wijze van aanbesteden is afhankelijk van de aard en de omvang van de opdracht. In voorkomende gevallen kan de verplichting om via deze Europese richtlijnen aan te besteden worden doorgelegd. Navraag bij de juridische experts van Servicepunt 71 heeft uitgewezen dat dit niet het geval is voor plan De Voscuyl. Dit laat onverlet dat bij de organisatie van de aanbestedingen de grondbeginselen van aanbesteden (transparant, objectief, proportioneel en non-discriminatoire) dienen te worden gewaarborgd.

6.1 Aanbesteding plan de Voscuyl algemeen

Met overdracht van de verantwoordelijkheden van de gemeente aan de verenigingen zijn de verenigingen ook bouwheer van de verschillende deelprojecten binnen plan de Voscuyl. Een bouwheer is de opdrachtgever van de architect en andere adviseurs alsmede de aannemer bij het realiseren van een bouwproject. Met dit bouwheerschap nemen de verenigingen risico op zich, maar krijgen daarmee ook de kans om de randvoorwaarden ten aanzien van kwaliteit, planning en financiën op te stellen en te bewaken. Zij zijn immers eindgebruiker en hebben niet alleen belang bij het bewaken van deze aspecten, maar ook bij de mogelijkheid tot bijstelling.

Alle deelplannen kunnen meervoudig onderhands, of zelfs enkelvoudig, worden aanbesteed. Hoewel de aanbestedingsrichtlijnen niet van toepassing hoeven te worden verklaard, dient wel rekening te worden gehouden met reële termijnen om partijen hun offerte te laten opstellen en beoordelingstermijnen, waarin ook goedkeuring door de gemeente is opgenomen.

De verenigingen hebben geen/nauwelijks ervaring met aanbesteden, maar kunnen mogelijk wel profiteren van expertise die bij leden en/of sponsors aanwezig is. Ongeacht de expertise die verenigingen zelf kunnen mobiliseren is het sterk aan te bevelen de deskundigheid van Servicepunt 71 bij de aanbestedingen te betrekken. Vanuit het Servicepunt 71 kunnen formats worden aangeleverd voor het doorlopen van een transparante procedure en kan bewaakt worden dat gunning op zorgvuldige wijze plaatsvindt.

6.2 Aanbesteding fusie voetbalvereniging

Voor de fusievereniging valt de aanbesteding uiteen in de aanbesteding van de renovatie en aanleg van velden en de aanbesteding van de renovatie en uitbreiding van het verenigingsgebouw en kleedkamers. Hoewel de plannings van de velden en de opstallen aan elkaar verbonden zijn, ligt het niet voor de hand om deze onderdelen samen te voegen.

Voor de aanleg van de kunstgrasvelden is specifieke expertise nodig, maar kunnen mogelijk ook werkzaamheden door leden worden uitgevoerd (denk bijvoorbeeld aan de voorbereiding van de ondergrond). Dit biedt kansen voor de vereniging om inkoopvoordeel te behalen. Deze aanbesteding kan meervoudig onderhands of zelfs enkelvoudig worden uitgevoerd. Aanpassing van de verlichting is minder afhankelijk van de start van het seizoen. Overwogen kan worden om dit onderdeel uit het kritieke pad van de planning te halen en separaat aan te besteden.

Ook voor de verbouwing van het verenigingsgebouw en de uitbreiding van de kleedkamers bestaan wellicht mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid. Hiervoor is het verstandig om de bouwopgave te splitsen in percelen (bouwkundig, e-installaties en w-installaties). Opsplitsing in percelen vergt wel extra inspanningen bij het organiseren van de aanbestedingen en het bewaken van de planning, Zodra de plannen verder zijn uitgewerkt dient te worden bekeken of splitsing dan wel het bij elkaar houden van de opgave de meeste (inkoop-)voor- delen oplevert.

6.3 Aanbesteding OGC

Omdat voor de ontwikkeling van het golfterrein een fasering nodig is kan minder worden geprofiteerd van inkoopvoordelen door schaalgroten. Met het oog op de omvang van de te verrichten investeringen zou de verplaatsing van de brug enkelvoudig aanbesteed kunnen worden. Uit het oogpunt van marktwerking c.q. het gebruik maken van marktwerking verdient het echter de voorkeur om de verschillende fases meervoudig onderhands aan te besteden.

6.4 Aanbesteding FIKS

De realisatie van de kunstgrasvelden wordt nog uitgevoerd in opdracht en onder verantwoordelijkheid van de gemeente. FIKS is wel zelf verantwoordelijk voor de uitbreiding van het terras. Daarvoor kan gekozen worden voor een enkelvoudige aanbesteding, maar verdient een meervoudig onderhandse aanbesteding de voorkeur. Een dergelijke aanpassing biedt in beginsel goede mogelijkheden op het realiseren van inkoopvoordeel door zelfwerkzaamheid.

7 Planning

Het integrale projectplan vormt de basis voor de realisatie van het plan De Voscuyl. In bijlage 2 is de projectplanning opgenomen, waarin inzicht wordt gegeven in:

- De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd tot aan de ingebruikname van het nieuwe sportpark.
- De partijen die verantwoordelijk zijn voor en betrokken zijn bij deze werkzaamheden.
- De momenten van besluitvorming bij de gemeente en bij de betrokken verenigingen.
- Het tijdspad dat verband houdt met de uit te voeren werkzaamheden en besluitvorming.

De projectplanning is opgebouwd per vereniging. Met pijlen zijn de afhankelijkheden in de planning opgenomen. Er is rekening gehouden met enkele belangrijke mijlpalen, zoals het besluit over de fusie van de voetbalverenigingen en de bespeelbaarheid van de velden in verband met wedstrijden. De mijlpalen zijn met een rode bol aangegeven.

Uit de planning blijkt een behoorlijk aantal mijlpalen en afhankelijkheden. Op detailniveau zijn er echter nog meer afhankelijkheden te benoemen, zoals het bespeelbaar blijven van hole 4 tijdens de aanleg van de kunstgras korfbalvelden en het gebruik van de velden van het Rijnlands Lyceum. Om te voorkomen dat verenigingen in de knel komen bij de uitoefening van hun sportieve activiteiten is het aan te bevelen om tweemaandelijks in projectgroepverband de voortgang te bewaken. Het zwaartepunt van de afhankelijkheden ligt in 2018. Na het in gebruik nemen van de tennisvelden is er niet of nauwelijks nog sprake van afhankelijkheden. De uitvoering van de holes op de voormalige velden van UDO zal OGC op basis van een eigen planning en bijbehorende fasering uitvoeren. Deze is derhalve niet nader gespecificeerd in de planning.

Voor de realisatie van de verschillende onderdelen in plan De Voscuyl is een omgevingsvergunning nodig. De doorlooptijd hiervan is maximaal 8 weken, plus een periode van 6 weken waarin de omgeving bezwaar zou kunnen aantekenen tegen het afgeven van de betreffende vergunning. Voor het plaatsen van de reclamemasten, de voetgangersbrug, eventuele afrastering van de fairways en de kleedkamers dient een vergunning te worden aangevraagd om voor het gebruiken van de gronden af te wijken van het bestemmingsplan. De doorlooptijd van een dergelijke procedure is beduidend langer. Deze procedure kent een maximale doorlooptijd van 26 weken, plus een bezwarentermijn van 6 weken. In de planning in bijlage 2 is uitgegaan van een traditioneel proces. Hiermee wordt direct inzichtelijk gemaakt dat een dergelijke procedure de fasering van de diverse onderdelen kan belemmeren. Anticiperend op het plan De Voscuyl is de fusievereniging reeds in overleg getreden om tot een zo efficiënt mogelijk te doorlopen procedure te komen.

Naast de aanvraag van de omgevingsvergunning dienen de verenigingen de garantie bij de gemeente aan te vragen. Hoewel hier geen stringente doorlooptijd voor te geven is, dienen de verenigingen rekening te houden met 5 stappen om goedkeuring te verkrijgen.

8 Afspraken gemeente en verenigingen

Doel van dit projectplan is dat besluitvorming kan plaatsvinden over de daadwerkelijke realisatie van plan De Voscuyl, zowel binnen de gemeente als in de algemene ledenvergaderingen van de betrokken verenigingen. In dit projectplan zijn de kaders (uitgangspunten en randvoorwaarden) uitgewerkt waarbinnen de beoogde doorontwikkeling van sportpark De Voscuyl kan worden gerealiseerd.

Samengevat gaat het om de volgende afspraken tussen de gemeente Oegstgeest en de vier betrokken verenigingen, de voetbalverenigingen Oegstgeest en UDO, korfbalvereniging FIKS en de Oegstgeester golfclub:

1. De gemeente stelt zich ten doel vanaf 2018 gefaseerd taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van beheer, onderhoud en eventueel eigendom over dragen aan verenigingen. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. Zelfstandigheid voor gezamenlijkheid: de organisatorische invulling wordt per vereniging geregeld. Onderlinge samenwerking vindt plaats als daarvoor draagvlak aanwezig is bij betrokken verenigingen.
 - b. Verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud volgt met financiering: voorzieningen waarin de verenigingen investeren komen in eigendom, beheer en onderhoud van de verenigingen. Voor de voorzieningen waarin niet geïnvesteerd wordt geldt dat de bestaande situatie vooralsnog ongewijzigd blijft.
 - c. Maatwerk voor eenduidigheid: met OGC wordt een pilot gestart waarin deze club integraal verantwoordelijk wordt voor beheer en onderhoud van hun terrein (doel: medio 2018, na verplaatsing van het complex van UDO). De ervaringen uit deze pilot worden betrokken bij de afspraken op termijn met de andere verenigingen.
 - d. Budgetneutraliteit: met plan De Voscuyl wordt een kwaliteitsimpuls en een efficiëntieslag beoogd, maar de gemeente verbindt geen concrete bezuinigingstaakstelling aan de overdracht van beheer, onderhoud en eventueel eigendom. Door de gemeente wordt nog vastgesteld op welke wijze budgetneutraliteit kan worden verwezenlijkt, waarbij frictiekosten zoveel mogelijk vermeden moeten worden.
 - e. Borging van kwaliteit: met het (gefaseerd) overdragen van taken en verantwoordelijkheden blijft de gemeente Oegstgeest als eigenaar van de gronden belang houden bij de borging van kwaliteit van sportpark De Voscuyl, niet alleen in de gebruiksfase maar ook tijdens de planvorming en realisatie van het nieuwe sportcomplex. Het verdient aanbeveling om een externe partij aan te stellen voor de integrale bewaking van het proces en de kwaliteit van de deelprojecten. In overeenkomsten dienen vervolgens afspraken te worden vastgelegd over de periodieke toetsing van de kwaliteit van het beheer en het onderhoud van sportpark
2. De gefuseerde voetbalvereniging en OGC behoeven een vaste, niet geïndexeerde exploitatiebijdrage van respectievelijk € 77.780,- en € 4.480,- per jaar. Deze exploitatiebijdrage staat gelijk aan de dekking van de kapitaallasten die verband houden met het gemeentelijk deel van de investering in de doorontwikkeling van sportpark De Voscuyl (voor zover niet reeds in de begroting van de gemeente opgenomen).
3. De definitieve exploitatiebijdrage wordt vastgesteld op basis van het aanbestedingsresultaat met verdiscontering van mee- of tegenvallers. Besparingen als gevolg van zelfwerkzaamheid door verenigingen worden niet beschouwd als meevallers en komen ten gunste van de verenigingen.
4. Bij herinvesteringen na de gehanteerde afschrijvingstermijnen geldt in beginsel de nu overeengekomen 'Sam-Sam' regeling. Zowel bij de gemeente als bij de verenigingen moet te zijner tijd besluitvorming plaatsvinden of en zo ja in welke mate herinvesteringen plaats kunnen vinden. De basis daarvoor is gelegd met de berekening van de structurele kapitaallasten op annuïteitenbasis en de daaraan gekoppelde structurele exploitatiebijdragen.
5. Zoals onder punt 1d. beschreven wordt door de gemeente nog gerekend aan de invulling van een budgetneutrale overdracht van beheer, onderhoud en eventueel eigendom. Dit moet ook worden gezien in het licht van de huurvergoeding die de verenigingen momenteel betalen en die voor een deel komt te vervallen als het eigendom van een deel van de Voscuyl in handen komt van de verenigingen.
6. Met als uitgangspunt dat door verenigingen voor garantstelling ook een zo groot mogelijk beroep wordt gedaan op Stichting Waarborgfonds voor de Sport, is de gemeente op basis van een door de verenigingen in te dienen aanvraag genegen garant te staan voor de investeringen volgend uit plan de Voscuyl.

7. Door de verenigingen worden maatregelen genomen (lees: stichtingen opgericht) om te voldoen aan de voorwaarden van het Sportbesluit om zo in aanmerking te komen voor verrekening van de BTW. Anticiperend op de waarschijnlijke afschaffing van het Sportbesluit als gevolg van Europese wet- en regelgeving dienen gemeente en verenigingen in hun begrotingen rekening te houden met de consequenties daarvan.
8. Afhankelijk van de precieze invulling van taken en verantwoordelijkheden per vereniging moeten de afspraken juridisch geborgd worden. Daarbij wordt zo mogelijk gebruik gemaakt van bestaande Oegstgeestse modelovereenkomsten. In de bijlage zijn voorbeelden opgenomen van overeenkomsten die nodig zijn als, in het kader van het Sportbesluit, stichtingen worden opgericht.

Bijlage 1 Toelichting proces

Voor het opstellen van dit projectplan is gestart met een uitgebreide documentenstudie.

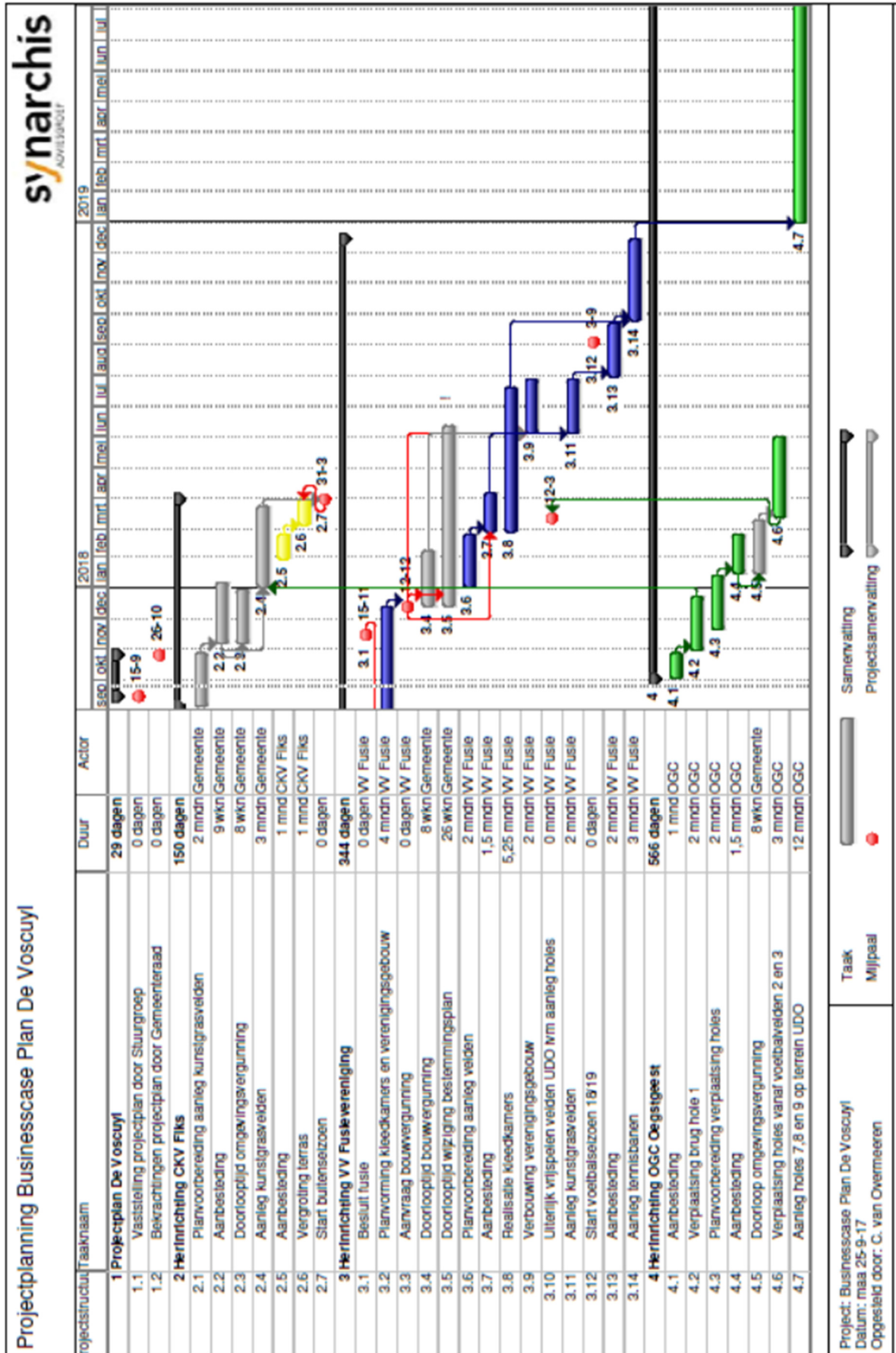
Op donderdag 6 juli 2017 zijn de onderwerpen van het projectplan, alsmede de planning in een integrale sessie met de projectgroep besproken. De projectgroep bestaat (in wisselende samenstelling) uit:

- Dhr. S. de Ruijter : voorzitter ckv Fiks en voorzitter overleg De Voscuyl V4
- Dhr. L. van der Zon : voorzitter UDO
- Dhr. J. van den Broeck : voorzitter vv Oegstgeest
- Dhr. B. Smallenbroek : bestuurslid vv Oegstgeest
- Dhr. M. du Maine : voorzitter fusiebegeleidingscommissie voetbal
- Dhr. F. Tetteroo : voorzitter OGC
- Dhr. L. Weyzig : secretaris OGC
- Dhr. J. van den Wijngaard : penningmeester OGC
- Dhr. R.J.J. Coli : senior beleidsmedewerker Sport (gemeente)
- Dhr. K. van Veen : interim beleidsmedewerker (gemeente)
- Mevr. C. Verhoog : financieel adviseur Servicepunt71 (gemeente)
- Dhr. P. Driesen : beleidsmedewerker vastgoed en grondzaken (gemeente)
- Mevr. I. van Vliet : teammanager Maatschappij (gemeente)

Op 24 augustus 2017 hebben ten behoeve van de verdieping van het projectplan bilaterale overleggen met de 4 betrokken verenigingen plaatsgevonden. Vervolgens zijn de contouren van het projectplan met de projectgroep besproken op 31 augustus 2017. De bespreking van het concept projectplan heeft plaatsgevonden op 15 en 29 september.

Namens Synarchis hebben mevrouw Van Overmeeren en de heer Komduur de gesprekken en overleggen gevoerd. Zij zijn tevens de stellers van het voorliggende projectplan.

Bijlage 2 Integrale projectplanning



Bijlage 3 Voorbeeld huur- en gebruiksovereenkomst

CONCEPT HUUROVEREENKOMST

De gemeente Oegstgeest ter zake van deze overeenkomst op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, xxx, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van met volgnummer, hierna te noemen 'verhuurder'

en stichting xxx, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer xxx, hierna te noemen 'huurder'

komen het volgende overeen:

1. Omschrijving van het gehuurde

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder sportpark De Voscuyl aan xxx, xxx te Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie nummers een en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening (bijlage 1 van deze overeenkomst), hierna te noemen het 'gehuurde'.
- 1.2. Tot het gehuurde worden niet gerekend:
 - a. de kleedaccommodatie;
 - b. de kantine;
 - c. de opslagruimte.
- 1.3. De (kunst)grasvelden mogen door de huurder in een breder verband worden gebruikt c.q. worden verhuurd voor het beoefenen van sport.
- 1.4. De in de verordening 'xxx' genoemde algemene en bijzondere bepalingen gemeentelijke buitensportterreinen en de aanpassing van deze verordening zoals vastgesteld in xxx zijn van toepassing op deze huurovereenkomst.

2. Duur van de overeenkomst

- 2.1. De overeenkomst wordt aangegaan met ingang van xxx en eindigt op xxx. Zonder schriftelijke opzegging door huurder of verhuurder, uiterlijk één maand voor afloop van de overeenkomst, wordt de overeenkomst na bovengenoemde einddatum stilzwijgend verlengd voor een periode van 5 jaar.

3. Huurprijs

- 3.1. De door de huurder aan verhuurder verschuldigde totale huurprijs bedraagt € xxx per jaar. Genoemd bedrag is inclusief BTW. Het bedrag zal betaald worden bij het ingaan van deze overeenkomst. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens het consumentenprijsindex (CPI voor alle huishoudens).
- 3.2. Het in het vorige lid genoemde bedrag dient in het hiernavolgende jaar en de jaren daarna jaarlijks in twee termijnen te worden voldaan door storting of overschrijving op rekening van de gemeente Oegstgeest, BNG xxx onder vermelding van 'huur sportvelden'. De eerste termijn dient door huurder te worden betaald vóór 31 december en de tweede termijn vóór 1 juli van ieder jaar.

4. BTW belaste verhuur

- 4.1. Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter b ten 5^e van de Wet omzetbelasting 1968.
- 4.2. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.3. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, wordt als vergoeding van de schade welke bij verhuurder ontstaat als gevolg van de vrijgestelde verhuur de huurprijs als bedoeld in artikel 3.1. verhoogd met een opslag van 21%.
- 4.4. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
- 4.5. Het boekjaar van de huurder loopt van januari tot en met december.

5. Onderhoud

- 5.1. Huurder is verantwoordelijk voor het gehele onderhoud aan het sportpark, dat wil zeggen velden, paden, afrasteringen en groenvoorziening rond de sportterreinen. Verhuurder is verantwoordelijk voor de renovatie van de sportvelden.

5.2. De huurder is verplicht de werkzaamheden naar behoren en op de juiste wijze uit te voeren. Wanneer er sprake is van nalatigheid zal de verhuurder de huurder hierop aanspreken.

6. Schade en aansprakelijkheid

- 6.1. De huurder is aansprakelijk voor schade door hem, haar gebruikers of toeschouwers toegebracht aan de natuur- en kunstgrasvelden anders dan slijtage.
- 6.2. De verhuurder verplicht de huurder de kosten voor herstel van de schade op het sportpark te vergoeden.
- 6.3. De huurder is verplicht en aansprakelijk voor een correct gebruik van het gehuurde, overeenkomst de bestemming daarvan.

7. Opzegging

- 7.1. Zowel de verhuurder als de huurder mag deze overeenkomst te allen tijde met inachtneming van een opzegtermijn van 1 jaar opzeggen. De schriftelijke opzegging vermeldt de reden van opzegging. Indien de verhuurder de overeenkomst opzegt en dit gevolgen heeft voor de gebruikers van sportpark De Voscuyl heeft verhuurder de plicht om gebruikers op een vervangende locatie een gelijkwaardige accommodatie aan te bieden.

8. Geschillen

- 8.1. In alle gevallen waarin deze overeenkomst of de voorwaarden niet voorzien, beslist de verhuurder.
- 8.2. Verschillen van mening tussen verhuurder en huurder over de uitleg en uitvoering van de overeenkomst worden in eerste instantie zoveel mogelijk langs de minnelijke weg opgelost.
- 8.3. Wanneer niet tot een oplossing, als bedoeld in artikel 8.2. kan worden gekomen, wordt het geschil voorgelegd aan een door de verhuurder en huurder gezamenlijk aangewezen mediator.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Oegstgeest op

Verhuurder,

Huurder,

.....

.....

Bijlage 1 Tekening sportpark De Voscuyl

CONCEPT GEBRUIKSOVEREENKOMST

stichting xxx, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer xxx, hierna te noemen 'exploitant'

en voetbalvereniging xxx, vertegenwoordigd door de heer xxx, hierna te noemen 'gebruiker'

komen het volgende overeen:

1. Onderwerp van gebruik

- 1.1. Deze overeenkomst heeft betrekking op het gebruik van xxx van sportpark De Voscuyl aan xxx, xxx te Oegstgeest, bestaande uit xxx.
- 1.2. Tot het sportpark behoren tevens de lichtmasten, separaties tussen de verschillende onderdelen van de velden en de eventuele veldafscheiding, looppaden, afrasteringen, windvangers en groenvoorzieningen rondom de velden. Uitgezonderd zijn de kleedlokalen, de kantine en de opslagruimte.
- 1.3. Bijlage 1 van deze overeenkomst bevat een overzicht van alle op het sportpark aanwezige sport- en onderhoudsmaterialen. Onderscheid is gemaakt tussen materialen die eigendom zijn van de exploitant en materialen die eigendom zijn van de gebruiker.
- 1.4. Het gebruik van de velden dient plaats te vinden overeenkomstig de reglementen van de KNVB. In gevallen waarin de KNVB in verband met de bespeelbaarheid van de velden niet tot keuring overgaat, moet het gebruik en/of de bespeelbaarheid van de velden namens exploitant worden beoordeeld.
- 1.5. De (kunst)grasvelden mogen niet door gebruiker in een breder verband worden gebruikt voor het beoefenen van sport. Andere sporten dan voetbal welke schade aan de velden kunnen toebrengen zijn verboden.

- 1.6. Gebruiker is als eerste contractant bij voorrang gerechtigd de tijden waarop zij wenst te sporten vast te leggen bij de exploitant. Hiertoe zal zij voorafgaand aan het voetbalseizoen in contact treden met de exploitant.
- 1.7. Exploitant is bevoegd toezicht op het gebruik van de velden uit te oefenen.
- 1.8. Ter zake de verhuur van sportpark De Voscuyl door de gemeente Oegstgeest aan exploitant is door partijen een huurovereenkomst gesloten (bijlage 2 van deze overeenkomst).

2. Algemene voorwaarden

- 2.1. Exploitant is verantwoordelijk voor het gehele onderhoud aan het sportpark, dat wil zeggen velden, paden, afrasteringen en groenvoorziening rond de sportterreinen. De gemeente Oegstgeest is verantwoordelijk voor de renovatie van de sportvelden.

3. Duur en opzegging

- 3.1. Deze overeenkomst tot gebruik ten behoeve van de (voetbal)sport is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimumduur van één jaar, ingaande op xxx.
- 3.2. De grasvelden zijn ieder kalenderjaar voor een periode van 6 weken gesloten in verband met het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden door de exploitant. In die periode staan de grasvelden niet ter beschikking van de gebruiker. Exploitant zal gebruiker tijdig informeren over de exacte periode waar de grasvelden zijn gesloten.
- 3.3. Beide partijen zijn te allen tijde bevoegd om in onderling overleg met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar het gebruik te (doen) beëindigen.
- 3.4. Opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven.
- 3.5. Exploitant heeft het recht, ex artikel 3.1, de overeenkomst tussentijds te (doen) beëindigen indien gebruiker:
 - a. de door haar verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen voldoet;
 - b. het gebruik voor de voetbalactiviteiten op het sportpark geheel of voor een belangrijk deel (70% of meer) staakt;
 - c. enige andere bepaling van deze overeenkomst niet nakomt;
 - d. enige voorwaarde, verbonden aan een door exploitant verleende toestemming, niet in acht neemt;
 - e. haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
 - f. in surceance van betaling verkeert dan wel failliet wordt verklaard.Voorafgaande opzegging is in deze gevallen slechts nodig indien de wet dat vereist.
- 3.6. Exploitant heeft het recht de overeenkomst voorts te doen beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, indien de gemeente Oegstgeest het noodzakelijk acht de bestemming van het sportpark in het algemeen belang te wijzigen en haar overeenkomst met de exploitant opzegt. Exploitant heeft in dat geval de plicht om op een vervangende locatie een gelijkwaardige accommodatie aan te bieden.

4. Betalingsverplichting

- 4.1. De door gebruiker te betalen prijs bedraagt € xxx per jaar. Genoemd bedrag is inclusief BTW. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens het consumentenprijsindex (CPI voor alle huishoudens).
- 4.2. Het in het vorige lid genoemde bedrag dient jaarlijks in twee termijnen te worden voldaan door storting of overschrijving op rekening van de stichting xxx. De eerste termijn dient door gebruiker te worden betaald vóór 1 december en de tweede termijn vóór 1 juli van ieder jaar.
- 4.3. De gebruiksvergoeding wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van de stichting xxx, voor het eerst op xxx.

5. Gebruik door derden

- 5.1. Exploitant kan, met inachtneming van het vermeldde in de artikelen 1.4 en 1.5, de (kunst)grasvelden, tezamen of ieder veld afzonderlijk, aan derden ter beschikking te stellen mits de gebruiker deze velden niet in gebruik heeft.

6. Verplichtingen exploitant

- 6.1. Exploitant draagt er zorg voor dat het sportpark in goede staat van onderhoud is en gebruikt kan worden voor de voetbalsport. Daarnaast zal exploitant toezicht houden op het gebruik overeenkomstig de overeenkomst en beheer voeren over het sportpark.
- 6.2. Bijlage 3 van deze overeenkomst bevat in de vorm van een onderhoudsplan een nadere specificatie van uit te voeren onderhoudswerkzaamheden op het sportpark.

7. Algemene bepalingen

- 7.1. Gebruiker kan klachten en/of wensen schriftelijk indienen bij exploitant. In dringende gevallen kan dit mondeling geschieden. In dergelijke gevallen zal gebruiker de klacht en/of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen. Exploitant zal de klacht en/of wens zo spoedig mogelijk in behandeling nemen.
- 7.2. In alle gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, kan exploitant, in goed overleg met gebruiker, aanvullende voorwaarden stellen.
- 7.3. Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten zullen partijen eerst trachten op te lossen door middel van bemiddeling. Ten aanzien van eventuele disputen met betrekking tot het gebruik en de financiën is de in de statuten van de exploitant opgenomen arbitrage-regeling van toepassing.
- 7.4. Het vorenstaande is niet van toepassing ingeval van incasso van achterstallige opbrengsten. Alsdan is de stichting bevoegd terstond dit bij de bevoegde rechter aanhangig te maken.
- 7.5. De rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst zijn voor beide partijen behoudens voorafgaande wederzijdse toestemming van exploitant niet overdraagbaar aan derden.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Oegstgeest

Exploitant,

Gebruiker,

.....

.....

Bijlage 1 Overzicht sport- en onderhoudsmaterialen

Bijlage 2 Huurovereenkomst

Bijlage 3 Onderhoudsplan

