

Memo

Van : Oranjevereniging Voorthuizen
Aan : College van B&W, fractievoorzitters gemeente Barneveld
Datum : 18 oktober 2023
Betreft : Reactie op beoordeling aangepast plan Oranjevereniging Voorthuizen
Bijlage: : N.v.t.

Inleiding

Door de gemeente Barneveld is ambtelijk een beoordeling uitgevoerd op het door de Oranjevereniging Voorthuizen opgestelde plan. De bevindingen van deze beoordeling zijn opgenomen in de memo 'Standpuntbepaling m.b.t. plan verplaatsing Oranjevereniging' d.d. 10 oktober 2023. Deze memo is een bijlage bij – en de basis van – het collegebesluit dat over dit onderwerp is genomen.

De beoordeling is helaas niet (actief) gedeeld met de Oranjevereniging. Zij heeft hiervan kennis moeten nemen doordat zij zijdelings heeft vernomen van het bestaan hiervan en op basis daarvan het stuk heeft opgevraagd bij de gemeente Barneveld. Alhoewel het procesmatig op zichzelf opmerkelijk is dat deze beoordeling niet actief met de Oranjevereniging is gedeeld (bij voorkeur nog vooruitlopend op een bestuurlijk besluit hieromtrent), richt deze memo zich vooral op de inhoudelijke overwegingen die kennelijk ten grondslag hebben gelegen aan het besluit om op basis van het nu voorliggende plan geen verdere gemeentelijke medewerking te verlenen.

Hieronder zijn de inhoudelijke punten uit genoemde memo achtereenvolgens ingevoegd en voorzien van een inhoudelijke reactie vanuit de Oranjevereniging Voorthuizen. De memo sluit af met een conclusie van de zijde van de Oranjevereniging.

Puntsgewijze reactie

Cursief weergegeven de punten uit de gemeentelijke memo 'Standpuntbepaling m.b.t. plan verplaatsing Oranjevereniging'. Daaronder puntsgewijs de inhoudelijke reactie van de Oranjevereniging.

- Compleetheid plan

Er ligt nu (voor het eerst) een compleet stuk waarin de wensen van de OVV zijn weergegeven en de zaken zijn uitgewerkt. Eerder aangeleverde plannen waren inhoudelijk onvoldoende onderbouwd. De inhoud en strekking van de informatie is op hoofdlijnen evenwel nog steeds hetzelfde. De OVV heeft ambities en wil een grootschalige hal plaatsen.

Goed om te lezen dat het ingediende plan als compleet wordt beschouwd. De afsluitende zin roept wel de vraag op of het plan vanuit het juiste perspectief is beschouwd. De Oranjevereniging heeft op zich geen ambitie om een grootschalige hal te plaatsen. De Oranjevereniging heeft de ambitie om een maatschappelijke rol te vervullen door ruimte te bieden aan diverse verenigingen en verenigingsevenementen. Dat vraagt ruimte. Kleiner kan ook, maar dan betekent dit dat er verenigingen en/of verenigingsevenementen buiten de boot vallen.

- Toepassing eisen voor gebruik

Onduidelijk is van welk programma van eisen wordt uitgegaan en hoe de OVV denkt om te gaan met de eisen die van toepassing zijn voor het gebruik, geluid, brandveiligheid en ventilatie (bouwbesluit, brandveilig gebruik). Dit terwijl bijv. in het plan en de begroting onder meer ook uitgegaan wordt van een kinderdagverblijf/BSO. Ook is onduidelijk hoe het houden van kleindierenshow Gallinova, vogelshows etc zich verhouden tot van een kinderdagverblijf (GGD/allergieën).

Het ontwerp voor het gebouw bevindt zich in het stadium van een schetsontwerp. Er ligt immers nog geen enkel (formeel) aanknopingspunt vanuit de gemeente om het ontwerp verder te brengen tot een voorlopig of zelfs definitief ontwerp. Dat maakt dat – zoals ook is vermeld in het ingediende plan – in dit stadium van planvorming is gewerkt met aannames. Het programmatische programma van eisen is duidelijk opgenomen in het ingediende plan. Voor wat betreft eisen omtrent Bouwbesluit heeft door de Oranjevereniging afstemming plaatsgehad met Omgevingsdienst De Vallei en dit heeft geen uitzonderlijke inzichten opgeleverd, anders dan dat rekening moet worden gehouden met extra eisen als het gaat om brandveiligheid. Hiervoor zijn in de ingediende begroting kosten opgenomen onder de post ‘installaties’. Daarbij is expliciet het volgende vermeld: “en installaties incl. brandmeld- en ontruimingsinstallatie (zie [Prijzen voor Brandmeldinstallatie \(alfagroup.nl\)](https://www.alfagroup.nl)) voor een kostenindicatie bij een middelgroot pand).”.

De kanttekening over het houden van een kleindierenshow en vogelshows ten opzichte van een kinderdagverblijf lijkt een wat gezocht argument c.q. een gelegenheidsargument. In diverse andere gevallen binnen de gemeente Barneveld is sprake van de combinaties van functies. Denk bijvoorbeeld aan het kinderdagverblijf bij het Schaffelaar Erf, gecombineerd met onder meer een kinderboerderij. Of de studentenhuisvesting en het houden van dieren op het terrein van Aeres in Barneveld. Uiteraard moet aan de combinatie van een kinderdagverblijf/BSO met een kleindierenshow en vogelshows in de planuitwerking aandacht worden besteed. Dat betekent echter niet dat dit het plan per definitie onhaalbaar maakt. Voor de beeldvorming: de kleindierenshow is één keer per jaar voorzien, de vogelshows maximaal vier keer per jaar. Deze vinden plaats in het weekend, als de kinderopvang niet actief is. Mocht dit in de planuitwerking echt niet te combineren blijken, dan behoort ‘worst-case’ het schrappen van deze beoogde evenementen tot één van de mogelijkheden.

- Aantal evenementen

Het aantal dagen evenementen is meer dan nu is toegestaan op het huidige Oranjeterrein. Als gemeente moeten we een standpunt innemen wat acceptabel is op de beoogde nieuwe locatie. Er wordt bijv. uitgegaan van plaatsing van de kermis aan de Oude Zeumerseweg (nu aan Roelenengweg is dat een kermis van 14 dagen). Onduidelijk is ook of de exploitant van de kermis een locatie buiten het centrum geschikt vindt.

Onduidelijk is waarom dit als argument wordt benoemd in de gemeentelijke memo. De intentie van het verplaatsingsplan is van meet af aan dat een nieuwe multifunctionele maatschappelijke accommodatie wordt gerealiseerd. Logischerwijs brengt dat een uitbreiding ten opzichte van de huidige ‘programmering’ met zich mee. Dat is sinds jaren ook ambtelijk en bestuurlijk bekend bij de gemeente.

Ten aanzien van de kermis speelt dat in het plan is opgenomen dat de kermis zou kunnen meeverhuizen naar de locatie aan de Oude Zeumerseweg. Mocht de exploitant van de kermis dat niet wenselijk achten, dan is het alternatief dat de kermis terugkeert in het dorpscentrum op het Bunckmanplein (waar de kermis jaren aanwezig is geweest). Dit heeft geen (negatief) effect op de haalbaarheid van het plan voor verplaatsing van de Oranjevereniging.

- Financiële begroting

Het valt op dat de begroting naar sluitend is toegeschreven:

Deze opmerking heeft geen pas en is ook feitelijk onjuist. De begroting stichtingskosten sluit negatief. Daarom is in de exploitatiekosten aangenomen dat de Oranjevereniging een (beperkte) lening dient aan te gaan om het negatieve saldo op de stichtingskosten te dekken. De kosten voor deze lening (rente en aflossing) zijn in de exploitatiekosten weergegeven en leiden niet tot een negatieve exploitatieopzet. Sterker nog: er is sprake van een (behoorlijk) positief saldo in de exploitatiekostenopzet, die ruimte biedt om eventuele tegenvallers op te vangen.

- *Er wordt uitgegaan dat er inkomsten zijn van een kinderdagverblijf. Het is onduidelijk of de hal die beoogd wordt qua programma van eisen aan deze eisen voldoet. Daarnaast is het niet bekend of er zich daadwerkelijk een kinderdagverblijf wil vestigen. Als deze vestiging niet doorgaat heeft dit behoorlijk negatieve impact op de begroting.*

Voor het kinderdagverblijf is in het ruimtelijke programma 150 m² voorzien, een relatief beperkt deel van de totale oppervlakte van 3.100 m² bruto vloeroppervlak. Dat deel van het gebouw dat voor kinderopvang is voorzien, moet logischerwijs voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. De omvang van dit deel ten opzichte van het totale plan is dusdanig dat dit de haalbaarheid niet negatief beïnvloed. Daar komt bij dat de verwachte huuropbrengsten voor de kinderopvang behouden zijn ingeschat en ook is nog geen gebruiksvergoeding geraamd (zoals ook vermeld in het ingediende plan). Mochten er in de planuitwerking onvoorziene aanvullende investeringen nodig zijn, dan verwacht de Oranjevereniging deze te kunnen dekken uit een marktconforme huur.

De vraag of zich daadwerkelijk een kinderdagverblijf wil vestigen is eerder gesteld door de gemeente. Toen is door de Oranjevereniging aangegeven dat zij in gesprek is met een serieus geïnteresseerde partij en dat zij desgewenst de bedrijfsnaam kan doorgeven. De gemeente is hierop niet meer teruggekomen.

Tot slot: in het 'worst-case' scenario waarin zich geen kinderdagverblijf zou willen vestigen, maakt dit het plan niet onhaalbaar. Ook zonder deze inkomsten blijft sprake van een structureel positieve exploitatieopzet, zoals blijkt uit de door ons aangeleverde cijfers.

- *Het is onduidelijk waar de 'gemeentelijke' subsidie van € 25.000,-- 'duurzame bouw' op is gebaseerd in de begroting.*

Dit is gebaseerd op de diverse overheidssubsidies die beschikbaar zijn voor ondernemers, waarvan de Oranjevereniging aanneemt dat deze bij de gemeente zelf bekend zijn. Zo kent de gemeente Barneveld de 'Duurzaamheidssubsidie Sport en Cultuur', bedoeld voor sport- en culturele verenigingen die duurzaam willen investeren. Deze subsidie kent een maximumbedrag van € 15.000 per aanvraag. Daarnaast lijkt de 'Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing' kansrijk voor het verplaatsingsplan van de Oranjevereniging. Op basis van beide subsidieregelingen is een voorzichtige inschatting van € 25.000 gemaakt.

- *Voor 't Grieze Veen wordt een bijdrage aan gemeente Barneveld gevraagd van € 50.000,-- voor binnenruimtes/kleedruimtes. Hier is in het aangevraagde budget voor 't Grieze Veen in het MIP geen rekening mee gehouden. Omdat de afspraak was dat 't Grieze Veen gebruik zou mogen maken van de hal.*

De afspraak dat 't Grieze Veen gebruik kan maken van de hal wordt door de Oranjevereniging zeker niet ter discussie gesteld. Dit past bij uitstek bij het multifunctionele karakter (en bepaalt overigens ook een deel van de ruimtevraag/omvang van het plan). Naast het gebruik van de hal zijn voor het functioneren van een sportclub echter ook was- en kleedruimtes nodig. Deze – voor sport noodzakelijke functies – worden normaliter ook door de gemeente Barneveld gefinancierd (bijvoorbeeld bij de plaatselijke voetbalclubs). Daarom lijkt het de Oranjevereniging niet meer dan logisch dat zij hiervoor een bescheiden bijdrage vraagt van de gemeente Barneveld. Met de nadruk op 'bescheiden': een zelfstandige ontwikkeling van was- en kleedruimten zou een veel hogere kostenpost met zich meebrengen. Dat de gemeente in haar budget voor 't Grieze Veen hiermee geen rekening heeft gehouden, is een (interne) keuze van de gemeente en de Oranjevereniging niet aan te rekenen.

- *In de financiële begroting wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 50 jaar (maximale termijn conform regels belastingdienst op bedrijfspanden). Het is de vraag of dit gelet op ervaring een realistisch uitgangspunt is. Qua jaarlijkse kosten maakt het namelijk nog al een verschil of er bijvoorbeeld een termijn van 30 of 50 jaar gehanteerd wordt.*

Dit lijkt een weinig feitelijk onderbouwde reactie. De termijn van 50 jaar is – gelet op het huidige gebouw van de Oranjevereniging – een zeer realistische aanname. Daarnaast is deze termijn door de Belastingdienst wettelijk toegestaan als afschrijvingstermijn voor bedrijfspanden. Onduidelijk is waarom de gemeente twijfelt aan deze afschrijvingstermijn. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de installaties e.d. is gerekend met een afschrijvingstermijn van 15 jaar (zoals ook vermeld in het ingediende plan).

- *Ondanks het voornemen om de incidentele kosten te beperken en incidentele baten te maximaliseren, lijkt het onvermijdelijk dat er een lening aangetrokken moet worden. Het is onduidelijk of al is onderzocht of de OVV een annuïtaire lening kan krijgen (en tegen welke voorwaarden en rente)?*

Ook deze reactie lijkt weinig feitelijk onderbouwd: in het ingediende plan zijn uitgangspunten voor een lening opgenomen en door de gemeente is niet aangegeven of zij deze uitgangspunten niet marktconform acht. Op de vraag kan overigens bevestigend worden geantwoord: de Oranjevereniging heeft hierover overleg gevoerd met de Regiobank en op basis van dit overleg uitgangspunten (looptijd 15 jaar, 5 % rente) opgenomen in de exploitatieopzet. Uit de financiële onderbouwing blijkt dat het te financieren deel minder dan 10 % van de totale stichtingskosten betreft. Daarnaast is sprake van een duidelijk onderpand (het nieuwe gebouw).

- *In het integrale plan wordt in de begroting stichtingskosten nieuwbouw OVV is bij de post 'vergoeding gemeentelijke plankosten het volgende 'aangegeven: "NB: uurtarieven zijn gehandhaafd conform basis, maar behoeven mogelijk neerwaartse bijstelling.". De plankosten scan en bijhorende uurtarieven zijn wettelijk vastgesteld door de minister en zijn daarmee niet bij te stellen. Daarmee is deze post niet realistisch ingeschat.*

Deze conclusie kan de Oranjevereniging niet volgen. In de kostenopzet heeft zij gerekend met de uurtarieven volgens de plankostenscan. Daarom is ook vermeld 'uurtarieven zijn gehandhaafd conform basis'. Derhalve is de conclusie dat deze post niet realistisch is ingeschat, onjuist. Wat de Oranjevereniging heeft willen aangeven, is dat zij graag het gesprek voert met de gemeente om de daadwerkelijk in rekening te brengen kosten zo beperkt mogelijk te houden. Bijvoorbeeld doordat de uurtarieven uit de plankostenscan gemiddeld € 128 / uur bedragen en deze in werkelijkheid bij de gemeente Barneveld wellicht lager zijn (e.e.a. ter bespreking).

De stelling dat de plankostenscan en bijhorende uurtarieven wettelijk zijn vastgesteld en daarmee niet bij te stellen zijn is feitelijk onjuist. De plankostenscan is een rekenmodel waarmee de maximale plankosten kunnen worden berekend, als hulpmiddel bij het opstellen van exploitatieplannen. In geval van anterieure overeenstemming komt de gemeente alle beleidsvrijheid toe om minder kosten te verhalen dan op grond van de plankostenscan wordt berekend, mits onderbouwd sprake blijft van kostenverhaal.

- *Op pagina 16 van het integrale plan staat in voetnoot 5 het volgende opgenomen: “in een eerdere – door de gemeente (dhr. J. Abrahamse) – opgestelde conceptbegroting voor deze planontwikkeling werd een vergoeding voor leges (bestemmingsplan en bouwvergunning) aangehouden op € 30.000. De gemeente wordt dan ook gevraagd deze richting gestand te doen.”. De plankosten scan is het wettelijke vastgestelde middel om de plankosten te bepalen waar bijstelling niet mogelijk is. Bouwleges worden bepaald in een verordening als percentage van de bouwkosten waarvan niet kan worden afgeweken.*

Zoals hierboven gesteld is de opmerking dat de plankosten scan wettelijk is vastgesteld en dat bijstelling niet mogelijk is, feitelijk onjuist. Het gebrek aan (juridische) kennis bij de gemeente Barneveld op dit vlak is opmerkelijk. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de stichtingskosten door de Oranjevereniging is uitgegaan van de op basis van de plankostenscan berekende bedragen en van de op grond van de legesverordening berekende legeskosten ('de volle mep'). Met deze kosten is sprake van een financieel haalbaar plan. De Oranjevereniging heeft daarnaast echter willen opmerken dat zij teleurgesteld is dat eerder een fors lager bedrag is afgegeven door de gemeente zelf en dat zij daarover nog graag het gesprek wil voeren met de gemeente.

- *Voor Floralia en Scouting is in het integrale plan nu een ‘uitbreidingsoptie’ opgenomen, een aanvulling aan het beoogde bouwplan. Eerder werd verondersteld dat de afmeting van de hal benodigd was voor wagens van Floralia. Niet duidelijk is wie die uitbreidingsoptie gaat bekostigen. Daarnaast is onbekend of de Floralia dan wel de scouting de dan geldende maandlasten kunnen en willen dragen.*

Onduidelijk is waarop de genoemde veronderstelling is gebaseerd. In het integrale plan is duidelijk weergegeven hoe het ruimtelijke programma is opgebouwd.

Het is correct dat niet duidelijk is wie deze uitbreidingsoptie gaat bekostigen: daarom is in het ingediende plan ook vermeld dat “vanwege onzekerheid over de financiële dekking hiervan” dit als uitbreidingsoptie wordt beschouwd en niet als onderdeel van het basisplan. Daarmee raakt dit ook niet de (financiële) haalbaarheid van het basisplan.

- *T.a.v. van onderzoeken wordt ervan uitgegaan dat geen sprake is van bodemsanering of archeologisch vervolgonderzoek. Mocht dit toch noodzakelijk zijn, dan lijkt daarvoor geen ruimte in de begroting.*

Ten aanzien van de onderzoeken zijn ramingen opgenomen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de gemeente Barneveld zelf ook onderzoeken moet doen voor realisatie van de naastgelegen skeelerbaan. De Oranjevereniging gaat er vanuit dat deze onderzoeken in de praktijk dan ook gecombineerd zouden worden uitgevoerd en dat daarmee een kostenvoordeel ontstaat. Daarnaast is in de begroting van de Oranjevereniging een post ‘onvoorzien’ opgenomen, waarbij onder meer de milieuonderzoeken worden benoemd. De conclusie dat voor eventueel vervolgonderzoek geen ruimte aanwezig lijkt in de begroting is dan ook onjuist.

Conclusie

Op grond van de bestudering van de door de gemeente benoemde punten concludeert de Oranjevereniging het volgende:

- De beoordeling namens de gemeente bevat diverse feitelijke onjuistheden en daarnaast punten die middels eenvoudige onderlinge afstemming hadden kunnen worden opgehelderd. De Oranjevereniging heeft diverse malen verzocht om wanneer het plan ambtelijk beoordeeld zou zijn, dit gezamenlijk te bespreken. Daarnaast hebben we steeds aangegeven bij eventuele vragen of opmerkingen beschikbaar te zijn. Hiervan is door de gemeente geen gebruik gemaakt.
- Het besluit van het college van burgemeester en wethouders lijkt – gezien bovenstaande – te zijn gebaseerd op een onjuiste en onvolledige ambtelijke beoordeling.
- De Oranjevereniging verzoekt daarom dan ook om een heroverweging op dit besluit, gebaseerd op de juiste (feitelijke) uitgangspunten en onderbouwingen.