Raadsvoorstel

Vergaderdatum	9 juni 2026
Portefeuillehouder	M.C. Wit
Behandelend ambtenaar	S. van Dam
Afdeling/team	Leefomgeving/Gebiedsontwikkeling
Status	Openbaar

Onderwerp

Project Verduurzaming Sportaccommodaties: Go/No Go haalbaarheidsbesluit en ruimtelijke/financieel kader

---

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. De Spekhuisstraat als locatie voor een sportcomplex als niet haalbaar te beoordelen.
2. Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vast te stellen voor de locaties:
   A. IJsbaanterrein, bestaande uit een sportaccommodatie (B1);
   B. De Spatterstraat, bestaande uit een gewijzigd plan voor realisatie van een sporthal en woningbouw (B2);
   C. De Caascooper, bestaande uit een ongewijzigd woningbouwplan (B2).
3. Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vast te stellen voor de locaties:
   A. KV Groen-Geel, voor de herinrichting van het terrein ten behoeve van de realisatie van parkeervoorzieningen en uitbreiding van de sporthal (B2);
   B. De Drie Morgen, bestaande uit een gewijzigd en geoptimaliseerd woningbouwplan (B2).
4. Het grondexploitatiecomplex ‘verduurzaming sportvoorzieningen’, d.d. 9 juni 2026 vast te stellen (B3 en G1).
5. Het voorziene batige saldo van € 12,0 miljoen op eindwaarde uit de grondexploitatie volledig te doteren aan een nieuwe te vormen bestemmingsreserve ‘Verduurzaming sportaccommodaties’.
6. Vanaf de Begroting 2027-2030 rekening te houden met een investeringsniveau van € 23,4 miljoen (prijspeil oplevering uitgaande van 4% indexatie) voor sportvoorzieningen, ten behoeve van:
   A. een investering van € 6,2 miljoen voor de Sportaccommodatie IJsbaanterrein en deze investeringen vanaf 2028 annuïtair af te schrijven;
   B. een investering van € 11,2 miljoen voor de Sporthal Spatterstraat en deze investeringen vanaf 2032 annuïtair af te schrijven;
   C. een investering van € 6,0 miljoen voor de investering van een nieuwe sporthal voor KV Groen-Geel, inclusief verbeteren van de parkeer- en verkeerssituatie en deze investering vanaf 2028 annuïtair af te schrijven.
7. Een eenmalige dotatie te doen van € 2.500.000 vanuit de algemene reserve aan de bestemmingsreserve ‘Verduurzaming sportaccommodaties’.
8. De gemeentelijke netto bijdrage bedraagt per saldo op dit moment € 11,4 miljoen, hetgeen na eenmalige bijdrage vanuit grondexploitatie en de algemene reserve leidt tot een nieuwe, structurele last in de begroting van € 333.000
9. Kennis te nemen dat het om casco bouw betreft, waarbij inrichting en exploitatie nog volgen via een separaat voorstel.

10. Kennis te nemen van de, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet j° artikel 5.1, lid 1 sub c en lid 2, sub b van de Woo, door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage G1, G2, G3 en G4 van dit raadsvoorstel en het opheffen van de geheimhouding op deze bijlagen, zodra de grondexploitatie volledig is afgewikkeld en de sportvoorzieningen zijn gerealiseerd en deze geheimhouding en opheffing op termijn te bekrachtigen.

Kern van het voorstel

Dit voorstel gaat over de haalbaarheid van het project Verduurzaming Sportaccommodaties en het vaststellen van een ruimtelijk en financieel kader. In de technische sessie van 18 mei wordt dit thematisch toegelicht. Met dit voorstel vragen wij uw raad om een volgende stap te zetten in de verdere ontwikkeling van dit project.

Uit de uitgevoerde onderzoeken en het participatietraject blijkt dat realisatie op het IJsbaanterrein op dit moment de enige haalbare optie is. Alternatieve locaties of plannen, zoals de Spekhuisstraat of renovatie van de sporthal Wormer, bieden geen uitvoerbaar perspectief. Er is daarmee op dit moment onder de huidige uitgangspunten geen realistisch alternatief om de sport- en woningbouwopgave in samenhang te realiseren.

Het project leidt tot een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor de sportvoorzieningen in Wormer. De totale maatschappelijke waarde is € 23,4 miljoen. Dit is inclusief 4% indexatie en 4% meer kosten als gevolg van niet verrekenbare btw. Een deel van dit bedrag wordt betaald met de opbrengst van de woningbouw en vanuit de algemene reserve. De gemeentelijke bijdrage bedraagt € 11,4 miljoen. Dit kost de gemeente vanaf 2026 ieder jaar € 333.000.

Dit bedrag kan nog veranderen, bijvoorbeeld door extremere prijsstijgingen dan voorzien, vertragingsrisico’s of de uitkomst vanuit de aanbestedingen. Omdat het om een aanzienlijk bedrag gaat, blijven we onderzoeken of de sportvoorzieningen kunnen worden versoberd en/of gaan we in gesprek met de sportverenigingen welke bijdrage zij zelf kunnen leveren.

Het project realiseert toekomstbestendige en duurzame sportvoorzieningen, waarmee we direct bijdragen aan een gezonde toekomst voor onze verenigingen en inwoners. Hiermee ontstaat een verbeterd aanbod voor alle leeftijden, inclusief toekomstige inwoners.

Ook maakt het project de bouw van circa 175 woningen mogelijk waarvan – conform de huidige omgevingsvisie - 30% bestaat uit sociale huur en nog eens 26% uit betaalbare koopwoningen. Hiermee levert het project niet alleen een bijdrage aan sport en leefbaarheid, maar ook aan de lokale woningbouwopgave.

De herinrichting van het terrein van KV Groen-Geel verbetert de verkeers- en parkeersituatie aanzienlijk en biedt tegelijkertijd ruimte voor zeven extra woningen aan de locatie De Drie Morgen.

De ambitie van volledige kostenneutraliteit blijkt, gezien de huidige marktomstandigheden en stijgende kosten, niet langer realistisch. De kostenstijging zal naar verwachting de komende periode toenemen. Het blijft belangrijk een goede afweging te maken tussen maatschappelijke meerwaarde en noodzakelijke gemeentelijke investeringen.

Gelet op het ontbreken van een haalbaar alternatief aan de Spekhuisstraat en de grote maatschappelijke opbrengsten, stellen wij uw raad voor in te stemmen met dit voorstel en daarmee de realisatie van het totale project mogelijk te maken.

We realiseren ons dat sprake is van een forse stijging van de totale kosten van het project ten opzichte van het uitgangspunt 'kostenneutraal'. Het college neemt daarbij in ogenschouw
dat het project is fors uitgebreid ten opzichte van de eerdere uitgangssituatie. Het gaat hierbij om het toevoegen van een sporthal bij KV Groen-Geel en het oplossen van de parkeer- en verkeersproblematiek bij KV Groen-Geel. In de huidige berekening is ook de stijging van het percentage indexatie en de forse prijsstijgingen in de bouwkosten meegerekend. Het college is alles afwegende van mening dat de maatschappelijke opbrengsten opwegen tegen de structurele jaarlast.

Toelichting technische sessie 18 mei
Onderzoek toont aan dat renovatie van de verouderde Sporthal Wormer niet rendabel is. Vanwege de bouwkundige staat en duurzaamheidseisen is vervangende nieuwbouw noodzakelijk.
De resultaten van de onderzoeken en optimalisaties naar nieuwbouw worden op 18 mei tijdens een deels besloten technische sessie toegelicht door het geven van een presentatie als voorbereiding op het Go/No Go-besluit van 9 juni, waarbij de verdiepende financiële aspecten in beslotenheid worden gedeeld om de financiële belangen van de gemeente Wormerland optimaal te borgen.

Aanleiding
Op 5 maart 2024 heeft de gemeenteraad het IJsbaanterrein aan de Dorpsstraat aangewezen als voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van een complex voor tennis, padel, jeu de boules en een nieuwe natuurijsbaan. Sindsdien is, in samenwerking met BPD|Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (hierna: BPD), gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) die loopt tot 1 januari 2027.

In het raadsvoorstel van 10 maart jl en de raadsberichten van 7 en 14 april jl. informeerden wij uw raad over de huidige onderzoeksfase van het project en het vervolg:

- **Haalbaarheid Spekhuisstraat**
  Uit onderzoeksresultaten blijkt dat het plan ruimtelijk en milieukundig niet uitvoerbaar is. Ook met ingrijpende maatregelen kan niet worden voldaan aan de geldende normen voor geluid en water. Dit betekent dat wij de Spekhuisstraat niet als een haalbare optie beschouwen en uw raad daarom verzoeken het alternatieve plan als niet haalbaar te beoordelen.
  Hiermee zijn toezeggingen 349 en 350 afgedaan.
- **Woningbouwlocaties, parkeer- en verkeersoplossing en sporthaluitbreiding**
  Voor de drie woningbouwlocaties heeft uw raad op 4 februari 2025 een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld. Daarnaast heeft u op 24 september 2025 opdracht gegeven om het project financieel te optimaliseren. We hebben hier uitvoering aan gegeven en het blijkt dat alleen op De Drie Morgen extra woningbouw mogelijk is en hiervoor een nieuw SPvE kan worden gemaakt. Om de haalbaarheid van deze onderdelen te onderzoeken heeft uw raad 10 maart jl. hiervoor apart een opdracht gegeven waarbij u heeft aangegeven dat parkeren, verkeer en sporthaluitbreiding bij KV Groen-Geel onlosmakelijk samenhangen met de optimalisatie van De Drie Morgen.

Participatie
Door middel van een intensief participatieproces is zo veel mogelijk tegemoetgekomen aan de wensen en zorgen van bewoners en betrokkenen, waarbij de kwaliteit van de plannen is behouden. Per locatie is een participatietraject op maat opgezet. In bijlage 4 is een bundeling van dit participatietraject opgenomen en in bijlage 5 een samenvatting daarvan.

De participatie over alle locaties binnen het project is voor deze onderzoeksfase op 16 april jl. afgerond met een inloopavond voor inwoners. Deze bijeenkomst was bedoeld om belangstellenden te informeren over wat is opgehaald en hoe dit is verwerkt.

Eerder is er ook geparticipeerd over de locatie aan de Spatterstraat. Op deze locatie zijn studies verricht naar de schaduwwerking, omdat dit voor omwonenden van de Spatterstraat een van de belangrijkste punten bleek. Het plan is na vaststelling van het concept SpVE aangepast door de sporthal nog verder naar achteren te plaatsen waarmee de afstand naar de woningen van de Spatterstraat groter is geworden. Omwonenden van de Spatterstraat zijn niet tevreden met het aangepaste plan omdat het effect van schaduwwerking wel minder is geworden, maar nog steeds van november tot en met februari een schaduw over een deel van hun woningen valt. Het plan lijkt ruimtelijk en milieukundig haalbaar waarbij aanwezigheid van (beschermde) vleermuizen een belangrijk aandachtspunt is voor het vervolg van de ontwikkeling op deze locatie.

Omwonenden van het terrein van de Caascooper hebben aangegeven dat, mede doordat het terrein braak ligt, behoefte bestaat aan een zo spoedig mogelijke realisatie van dit woningbouwplan. Na besluitvorming zal direct worden gestart met de volgende stap in het ontwikkelproces van deze locatie.

Inhoud SPvE woningbouwlocaties
Het SPvE voor de woningbouwlocaties bestaat uit woningbouwplannen voor de Caascooper en de Drie Morgen, en voor woningbouwplannen samen met een sporthal voor de locatie Spatterstraat.

De plannen bestaan in totaal uit 175 woningen waarvan 54 sociale huurwoningen, 45 betaalbare koopwoningen en 76 vrije sector woningen.

- De Spatter bestaat uit een nieuwe sporthal en 103 woningen, waaronder de 54 sociale huurwoningen. Verder zijn hier 12 betaalbare koopappartementen, 24 rijwoningen, 12 twee-onder-een kap woningen en 1 vrijstaande woning gepland;
- De Caascooper bestaat uit 41 appartementen waarvan 33 appartementen in de sector betaalbare koop;
- De Drie Morgen bestaat na optimalisatie uit 31 grondgebonden woningen in de vrije sector.

De Omgevingsvisie stelt dat minimaal 30% van alle nieuwbouwwoningen in de sociale huursector valt en 10% in de middeldure huur- of betaalbare koopsector. Met 53 sociale huurwoningen en 45 betaalbare koopwoningen voldoet het project ruimschoots aan deze normen. In totaal bestaat zelfs 56% van het programma uit sociale en betaalbare woningen.
Hiermee wordt afgeweken van het volkshuisvestingsprogramma, dat een aandeel van twee derde betaalbare woningbouw voorschrijft.

Argumenten

1. Stedenbouwkundig Programma van Eisen vaststellen

***1A* Ontwikkeling van een nieuw sportcomplex aan het IJsbaanterrein**
Uit een recent capaciteitsonderzoek blijkt dat voor een toekomstbestendige sportaccommodatie behoefte is aan negen tennisbanen en vier padelbanen. Deze behoefte is gebaseerd op de huidige ledenaantallen, de verwachte bevolkingsgroei en de verwachting dat inwoners die momenteel buiten Wormer tennissen/padellen zullen terugkeren naar de nieuwe sportaccommodatie.

Uit de uitgevoerde ruimtelijke en milieukundige onderzoeken komt naar voren dat de beoogde locatie, in combinatie met inrichtingsvariant A en een geluidscherm, hiervoor geschikt is.

Wij hebben uw raad eerder volledig geïnformeerd over de uitgevoerde onderzoeken, onze voorkeur uitgesproken voor variant A met geluidscherm en de bijbehorende afwegingen toegelicht. Op 27 januari jl. heeft hierover een technische sessie plaatsgevonden, waarin de haalbaarheid nader is onderbouwd en de bijbehorende risico's zijn toegelicht.

De participatie is vormgegeven via klankbordgroepsessies, waarin omwonenden en andere betrokkenen per thema zijn meegenomen in de resultaten van de onderzoeken. De inbreng van de klankbordgroep is daarbij zorgvuldig gewogen en heeft op onderdelen geleid tot aanscherpingen en verbeteringen.
In bijlage 1 is de ontwikkeling van het IJsbaanterrein uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

1B. Oplossingen voor parkeer- en verkeersprobleem en behoefte aan sportruimte KV Groen-Geel
Er is sprake van parkeer- en verkeersproblemen op het huidige terrein van KV GG. Dit is op te lossen door het terrein anders in te richten en een groot aantal parkeerplekken toe te voegen. De herinrichting van de locatie KV Groen-Geel biedt ook de mogelijkheid om de capaciteit van de bestaande sporthal uit te breiden. Dat is belangrijk voor de verdere ontwikkeling en versterking van de korfbalsport en voor de tijdelijke situatie tijdens de sloop en nieuwbouw van de Spatterstraat. Uit een verkenning blijkt dat er structureel behoefte is aan extra capaciteit.

KV Groen-Geel heeft aangegeven in principe bereid te zijn om te investeren in deze uitbreiding (zie bijgaande brief van KV Groen-Geel).

Sport vervult een belangrijke maatschappelijke functie binnen Wormerland. Het brengt mensen samen, vergroot de leefbaarheid in de kernen en draagt bij aan een gezonde en actieve leefstijl. De voorgenomen uitbreiding sluit hier direct op aan en versterkt deze positieve effecten.

De uitbreiding van deze sporthal biedt ook een mogelijkheid om verenigingen een plek te bieden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden van de sporthal aan de Spatterstraat, die naar verwachting circa drie jaar in beslag nemen.

Daarnaast wordt er gekeken naar de mogelijkheid voor extra vervangende zaalruimte in de vorm van een blaashal.

1C Optimalisatie woningbouw De Drie Morgen
Er is veel vraag naar betaalbare woningen in Wormerland, vooral voor starters en ouderen. De wachttijden voor starters zijn lang en ouderen hebben weinig mogelijkheden om door te stromen naar een andere woning. Door uitbreiding van het plan met 7 extra woningen, gericht op deze doelgroepen, kunnen we nog beter in deze woningbehoefte voorzien. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt.
Omdat herinrichting van het terrein van KV Groen-Geel onlosmakelijk verbonden is met optimalisatie van De Drie Morgen is een integraal plan gemaakt en vertaald in een SpvE (bijlage 2).

2. Grondexploitatie vaststellen

2. Het grondexploitatiecomplex 'verduurzaming sportvoorzieningen', d.d. 2-4-2026 vast te stellen (Bijlage B3 en G1)
De gemeente is eigenaar van de gronden van de woningbouwlocaties en zal deze, met inachtneming van de ruimtelijke kaders, verkopen aan de ontwikkelaar. Als het project verder wordt uitgevoerd, is het nodig dat de gronden van de woningbouwlocaties bouwrijp worden gemaakt. Om dit financieel goed voor te bereiden, is het belangrijk om de gronden nu aan te merken als bouwgrond in exploitatie (BIE). BIE-gronden zijn terreinen die worden klaargemaakt voor bouwrijpe grond.

Door de gronden als BIE aan te merken, kunnen de rente, ontwikkelkosten en opdrachtverlening goed worden geregeld wat uiteindelijk zal uitmonden in een koop/realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Ook kosten die al voor het plan zijn gemaakt, kunnen op deze manier in de exploitatie worden verwerkt. Om dit mogelijk te maken, moet de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex vaststellen. Dit bestaat uit:

- een vertrouwelijke financiële uitwerking (G1) van het SPvE
- een openbare toelichting (B3) over de uitgangspunten die zijn gebruikt

3. Het verwachte resultaat van €12,0 miljoen per 2032 uit de grondexploitatie volledig toe te voegen aan een nieuw te openen bestemmingsreserve 'Verduurzaming sportaccommodaties'.
De verwachte opbrengst van het project gaat volgens de huidige regels naar de algemene reserve. Daardoor is minder duidelijk te zien wat het werkelijke projecttekort is. Daarom wordt voorgesteld om de verwachte opbrengsten, zodra deze fasegewijs beschikbaar komen, volledig toe te voegen aan een nieuw te openen bestemmingsreserve. Deze reserve kan vervolgens de komende 65 jaar worden gebruikt als dekking voor de extra kapitaalslasten voor de maatschappelijke voorzieningen. De bestemmingsreserve dient net zo lang te lopen als de afschrijvingsperiode. De afschrijvingsperiode loopt 60 jaar vanaf 2028 en 2033.

4. Vanaf de Begroting 2027-2030 rekening te houden met een investeringsniveau van € 23,4 miljoen voor sportvoorzieningen, ten behoeve van (A) de Sportaccommodatie IJsbaanterrein en (B) Sporthal Spatterstraat en (C) Sporthal Groen-Geel te dekken vanuit de bestemmingsreserve.
De investeringen voor de sporthal aan de Spatterstraat, het sportcomplex op het IJsbaanterrein en de sporthaluitbreiding voor KV Groen-Geel zijn geraamd op in totaal € 23,4 miljoen inclusief het aandeel niet verrekenbare btw. Voor de gemeente is de btw binnen het huidige kader bijna volledig terug te vragen via een specifieke uitkering (SPUK). Op basis van de huidige regelgeving (2026) kan 17% van de totale bestedingen inclusief btw worden teruggevorderd. De betaalde BTW is kostprijsverhogend en opgenomen in de ramingen. In de vertrouwelijke bijlagen G2 en G3 zijn de ramingen voor de sporthallen en het sportcomplex te vinden, inclusief de berekening van de kapitaalslasten.

De kapitaalslasten zijn berekend op basis van rente, afschrijvingsmethode en afschrijvingstermijnen zoals vastgelegd in de Nota waardering vaste activa, afschrijving en rente 2020. De rente voor de berekening wordt elk jaar vastgesteld in de kadernota; recent is deze vastgesteld op 1,5%.

Per saldo bedraagt de gemeentelijke bijdrage ruim € 11,4 miljoen, hetgeen leidt tot een structurele nieuwe last in de begroting van € 333.000.

Omdat de investeringen niet meteen worden gerealiseerd dient het resterende investeringsniveau jaarlijks te worden gecorrigeerd met het inflatiecijfer. Hierbij wordt een indexatie van 4% gehanteerd conform de bestaande systematiek binnen de gemeente. De structurele jaarlast wordt jaarlijks bijgesteld op basis van het werkelijke indexatiecijfer in dat jaar.

5. Geheimhouding
Voorgesteld wordt om geheimhouding die het college op grond van artikel 87 Gemeentewet heeft opgelegd op de bijlage G1, G2 en G3 van dit raadsvoorstel te bekrachtigen en de geheimhouding op deze bijlagen op te heffen, zodra de grondexploitatie volledig is afgewikkeld en de sportvoorzieningen zijn gerealiseerd. De opgenomen financiële informatie van deze biljagen zou bij de aanbesteding van de deelprojecten in het nadeel van de gemeente gebruikt kunnen worden.

Kanttekeningen

Alternatieven

Alternatief scenario 1: Het stopzetten van het project en de gemaakte plankosten als verlies nemen.
Dit betekent geen nieuwe sporthal en ook geen sportaccommodatie voor de tennisvereniging wordt gerealiseerd. Dit terwijl het behoud en de ontwikkeling van sport essentieel zijn voor de sociale cohesie en leefbaarheid in de regio en de tennisvereniging heeft aangegeven een nieuwe sportcomplex nodig te hebben om meer leden aan te trekken. Daarnaast leveren we dan geen bijdrage aan het terugbrengen van het woningtekort. De kosten die hiermee worden afgeschreven (t/m 31-12-2026) bedraagt ca € 1,0 miljoen euro.

Alternatief scenario 2: vasthouden aan de huidige plannen zonder optimalisatie
Uw raad kan er ook voor kiezen vast te houden aan de huidige plannen, zoals deze in het SPvE op 4 februari 2025 in concept zijn vastgesteld. Dit leidt tot een lagere investering (circa € 6,0 miljoen minder voor KV Groen-Geel) en een lagere winst uit de grondexploitatie van circa € 1,5 miljoen. Per saldo neemt het tekort met circa € 4,5 miljoen af.
Tegelijkertijd leidt dit ook tot minder maatschappelijke meerwaarde. De opgaven rondom parkeren, verkeer en de uitbreiding van de sporthal bij KV Groen-Geel hangen onlosmakelijk samen met de optimalisatie van De Drie Morgen. Door niet te optimaliseren, blijft een integrale oplossing binnen het project Verduurzaming Sportaccommodaties uit. Dit betekent een gemiste kans om binnen dit project extra woningen te realiseren, parkeer- en verkeersknelpunten aan te pakken en ruimte te creëren voor uitbreiding van de korfbalsport. Daarnaast lijkt het zonder uitbreiding van KV Groen-Geel niet haalbaar om alle verenigingen een plek te bieden tijdens de werkzaamheden aan de Spatterstraat; een tijdelijke blaashal is dan noodzakelijk.

Alternatief scenario 3
Aan de hand van het eerdere locatieonderzoek koos de raad het IJsbaanterrein als voorkeurslocatie. Uw raad kan er desondanks voor kiezen om te onderzoeken of er nog andere geschikte locaties of andere plannen zijn om het project te realiseren. Gevolg is vertraging in het proces waardoor kosten toenemen. Risico bij een nieuw locatieonderzoek is dat verengingen en ontwikkelaar afhaken. De verenigingen zullen hierdoor nog langer zonder goede sportaccommodatie zitten waardoor het ledenaantal zeer waarschijnlijk af zal nemen en het voortbestaan van de verenigingen in het geding komt.

Risico’s (incl. argumenten) en beheersmaatregelen
Risico dat (gemeentelijk) beleid wijzigt of de inflatie harder stijgt dan verwacht en de plannen daardoor leiden tot een groter tekort.

Tegelijkertijd worden er ook nog kansen voorzien. Het is niet onaannemelijk dat ook na 2030 de realisatiestimulans wordt voorgezet. Een groot deel van de betaalbare woningen valt binnen de locatie Spatterstraat waarvan de bouw pas na 2030 start. Als deze regeling wordt doorgezet, zou dat kunnen leiden tot een aanvullende subsidie van € 0,5 miljoen of dat toch aanzienlijke delen van de investering kunnen worden gedaan door de verenigingen zelf.

In de volgende fase (ontwerpfase) waarin vervolgovereenkomsten met partijen gesloten worden is er mogelijk een aanbesteding nodig. Dit kan voor vertraging zorgen en zal nog worden onderzocht.

Financiële toelichting

Met voorliggend voorstel investeert de gemeente Wormerland de komende jaren € 23,4 miljoen (oplevering in 2027 en 2032) in haar sportaccommodaties. Naast een sportcomplex op het IJsbaanterrein en een nieuwe sporthal aan de Spatterstraat, wordt ook de parkeer- en verkeerssituatie bij Groen-Geel opgelost en een uitbreiding van de sporthal gerealiseerd. De uitbreiding van deze sporthal biedt ook een mogelijkheid om verenigingen een plek te bieden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden van de sporthal aan de Spatterstraat. De kapitaallasten van deze investeringen bedragen - rekening houdend met de verschillende afschrijvingstermijnen - gemiddeld €557.000 per jaar.

Een bedrag van € 12,0 miljoen kan worden terugverdiend via de ontwikkeling van woningbouw op drie vrijkomende locaties. Dit betreft het saldo van de kosten en opbrengsten die te maken hebben met de woningbouwlocaties Het betreft totaal € 14,4 miljoen aan opbrengsten en kosten € 2,4 miljoen aan kosten, waarvan reeds € 0,8 miljoen is gerealiseerd per 31-12-2025. Daarbij wordt voorgesteld om € 2,5 miljoen te onttrekken aan de algemene reserve. Deze bijdragen zorgt gezamenlijk voor een jaarlijkse dekking van € 224.000 gedurende de looptijd van de bestemmingsreserve.

Het resterende bedrag dient te worden gedekt uit de algemene middelen. Dit leidt tot een structurele, jaarlijkse last van (€ 557.000 - € 224.000) € 333.000 op de gemeentelijke begroting.

Financieel effect op hoofdlijnen

Investeringen in Sportaccommodaties	€ 23,4 miljoen, prijspeil 2027 en 2032
Winstnemingen grondexploitatie	€ 12,0 miljoen, ultimo 31-12-2032
Bijdrage algemene middelen (totaal)	€ 11,4 miljoen
Structurele jaarlijkse last	€ 333.000

De werkelijke indexatie tot aan oplevering van de sportaccommodaties is niet gekwantificeerd in voornoemd schema. De werkelijk indexatie wordt jaarlijks bijgesteld op basis van het werkelijke indexcijfer.

Vraag	**Antwoord**
1. Heeft dit voorstel financiële consequenties?	Ja zie hierboven
2. Zijn de financiële consequenties incidenteel?	Nee
3. Is er sprake van een investering?	Ja
4. Dekking binnen hetzelfde budget?	Nee
5a. Dekking exploitatie?	Ja
5b. Dekking reserve?	Ja
5c. Dekking voorziening?	Nee
6. Volledige dekking binnen begroting?	Nee

Financiële uitgangspunten:

- De interne dotatie van een deel van de legesopbrengsten aan de grondexploitatie dekt de bijbehorende grondexploitatiekosten. Deze dotatie is gebaseerd op de huidige legesverordening met relatief hoge tarieven en op principeafspraken met de ontwikkelaar. De afspraken met ontwikkelaar dienen voldoende robuust te zijn om wijzigingen van de verordening te kunnen ondervangen.
- Voor het woningbouwdeel van het project maakt de gemeente kosten voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze ontwikkelingen. Deze plankosten, die volgens de Omgevingswet op de initiatiefnemer verhaald moeten worden, worden grotendeels gedekt door

leges. Op grond van de legesverordening van Wormerland wordt verwacht dat dit circa 2,2 miljoen euro oplevert. Het merendeel van deze leges dekt werkzaamheden die overlappen met de reguliere plankosten, zoals planbegeleiding en beoordeling van onderzoeken. Om dubbele dekking te voorkomen en de financiële transparantie te waarborgen, worden de planologisch gerelateerde legesopbrengsten toegerekend aan de grondexploitatie. De resterende opbrengsten zijn bestemd voor de ‘’technische beoordeling van de bouwactiviteit’’, waarvoor in de legesverordening een apart tarief geldt.

- Er is rekening gehouden met een deel van de niet-verrekenbare btw over de sportvoorzieningen. Uitgangspunt is dat de resterende btw op basis van de huidige regels en de SPUK-bijdrage kan worden gecompenseerd. Deze regels kunnen in de toekomst minder gunstig uitpakken.
- Het prijspeil van de ramingen voor de sportvoorzieningen is gebaseerd op 1 januari 2026. Conform het voorstel zijn deze ramingen geactualiseerd tot het prijspeil van oplevering van de voorzieningen. Hierbij wordt een indexatie van 4% gehanteerd op de bestaande systematiek in de gemeente en wordt de structurele jaarlast jaarlijks bijgesteld op basis van het werkelijke indexatiecijfer in dat jaar.
- Het uitgangspunt van de raming voor de sportaccommodaties is dat deze zonder sportinrichting zijn. De inrichting moet apart worden gefinancierd. Hiervoor is nog overleg nodig met de verenigingen.
- Voorliggend besluit ziet uitsluitend op de ontwikkelfase en de daarbij behorende investeringen en ontwikkelkosten. Over de structurele exploitatielasten kan op dit moment nog geen definitief oordeel worden gegeven, omdat deze afhankelijk zijn van de nog te bepalen samenwerkings- en beheervorm. De nadere uitwerking hiervan volgt bij de keuze voor de samenwerkingsvorm en wordt separaat ter besluitvorming voorgelegd.
- In de volgende fase worden vervolgovereenkomsten met de ontwikkelaar en de sportverenigingen opgesteld en overeengekomen. Dit geldt eveneens voor een exploitatieovereenkomst voor de sporthal aan de Spatterstraat. Indien de uiteindelijke afspraken afwijken van de vastgelegde intenties, bestaat het risico dat de contracten niet tot stand komen of dat concessies moeten worden gedaan ten nadele van de gemeente. Anderzijds kan dit ook leiden tot eigen bijdragen van verenigingen.
- In het project is rekening gehouden met een post voor 10-15% aan scopewijzigingen als gevolg van het huidige uitwerkingsniveau van de verschillende projectonderdelen.
- De plankosten en projectbegeleiding zijn gebaseerd op een periode tot en met 2032 en bepaald op basis van een planproces dat in een fase kan worden voortgezet. Vertraging en stagnatie van het project leidt tot extra kosten.

Met voorliggend besluit kan een belangrijke stap vooruit worden gezet in de verduurzaming van de sportaccommodaties in Wormer. Dit besluit vormt het kader tot en met de realisatie van de accommodaties in casco-staat. Op basis hiervan worden de plannen in de volgende fase verder uitgewerkt en worden afspraken gemaakt met sportverenigingen en andere exploitanten over beheer en gebruik van de gemeentelijke accommodaties. Op basis van deze uitwerking worden tevens de exploitatielasten nader inzichtelijk gemaakt en als vervolgbesluit aan uw raad voorgelegd.

Met dit besluit kan een belangrijke stap worden gezet in het verduurzamen van de sportaccommodaties in Wormer. Het besluit is de basis tot en met de bouw van de accommodaties in casco-staat.
Daarna worden de plannen in de volgende fase verder uitgewerkt. Ook worden afspraken gemaakt met sportverenigingen en andere exploitanten over het beheer en gebruik van de accommodaties.

Communicatie en vervolg

Communicatie:

- Voor de lopende ontwikkeling van het IJsbaanterrein wordt de klankbordgroep sessies op de hoogte gehouden en betrokken bij de verdere uitwerking;
- Voor de woningbouwplannen en de herinrichting van Groen-Geel, worden omwonenden en belanghebbende op de hoogte gehouden en betrokken bij de verdere uitwerking

Vervolg:

Ontwerpfase (2026)

- Afsluiten vervolgovereenkomsten met ontwikkelaar en betrokken verenigingen.
- Start planologische procedures voor alle vijf locaties (locatie IJsbaanterrein, Caascooper, Spatterstraat, De Drie Morgen, KV Groen-Geel). De precieze procedure zal nader worden bepaald waarbij de rol raad wordt meegenomen bij de afweging.

Vaststellingsfase (2027)

In deze fase, op basis van formele besluiten kunnen belanghebbenden bezwaar en/of beroep (afhankelijk van de procedure) instellen tegen de verleende vergunningen.

Bijlagen

B1. SPvE IJsbaanterrein
B2. SPvE woningbouwlocaties en herinrichting KV Groen-Geel
B3. Toelichting grondexploitatieberekening inclusief kaart grondexploitatiegebied
B4. Participatiebundeling
B5. Samenvatting Participatietraject
B6. Brief KV Groen-Geel
B7.1. Presentatie technische raadsessie 6-5-2026 OPENBAAR
B7.2. Presentatie technische raadsessie 6-5-2026 GEHEIM

Bijlagen G1 – G4 (Geheim)

Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland, 12 mei 2026

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

E. van der Linden A.J. Michel-De Jong

Raadsvoorstel

Raadsbesluit

Nr.

De raad van de gemeente Wormerland;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 12 mei 2026

Besluit

De raad besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland, gehouden op 9 juni 2026

de griffier,	de voorzitter,
I.P. Vrolijk	A.J. Michel-de Jong