Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 14 februari 2023
Registratiekenmerk : 2001831
Gemeentebladnr. : 2023/4
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed – team vastgoed en accommodaties
Naam opsteller : Wim Trost
Bereikbaar onder : +31455278690, wim.trost@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 21 maart 2023
Uiterlijke datum : Uiterste datum 21 maart 2023
Motivatie datum: In verband met tijdige opdracht verstrekking en start werkzaamheden juni 2023.

Aan de raad,

1. Onderwerp
Nieuwbouw accommodatie RKVV De Leeuw.

1. Uitgangssituatie (WAAROM?)
a. Aanleiding
- Op 21 december 2021 heeft de raad de keuze gemaakt voor “Nieuwbouw RKVV De Leeuw”. Uitwerking van dit scenario, te weten opstellen van het sloopplan, tijdelijke huisvesting van de vereniging en de nieuwbouw van de kantine/kleedaccommodatie inclusief begroting heeft plaatsgevonden.
- Onderdeel van dat besluit is een raadsinformatiebrief waarin het volgende staat aangegeven: “Nadat de raad eind december 2021 haar keuze, renovatie of nieuwbouw, heeft bekendgemaakt, wordt de gekozen optie specifieker uitgewerkt.”
- Die specifiekere uitwerking heeft nu plaatsgevonden. Gekozen is voor een pro-forma aanbesteding op basis van de laagste inschrijving en toetsing ten aanzien van volledigheid. Dit heeft geleid tot een gespecificeerde prijsopgave welke bij instemming van college en gemeenteraad gegund kan worden.

b. Huidige situatie/probleemstelling
- Alle onderzoeken, het tekenwerk, de bestekken zijn gereed voor aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw en tijdelijke huisvesting;
- De onderzoeken t.b.v. sloop huidige accommodatie zijn gereed en de prijsopgave op basis van vigerend aanbestedingsbeleid hebben wij ontvangen;
- De aanvraag voor plaatsen tijdelijke huisvesting is afgerond en de prijsopgave op basis van vigerend aanbestedingsbeleid;
- Voor wat betreft het bouwen van de nieuwbouw hebben we conform vigerend aanbestedingsbeleid nationaal aanbesteed (werk > € 1.000.000,-). Gezien de marktomstandigheden is gekozen om niet middels normbedragen een begroting op te stellen en is gekozen een aanbesteding te doen en de markt te laten bepalen wat uiteindelijk de prijs wordt. Hierbij hebben wij gebruik gemaakt van de onderlinge concurrentie binnen de aannemerij en om een prijs-vaste aanneemsom te ontvangen. De aanbesteding is afgerond, vier aannemers hebben ingeschreven via TenderNed. Het werk wordt gegund op basis van de laagste inschrijving, de volledigheid van het Programma van Eisen en besluit van college en raad.

2. Gewenste situatie (WAT?
a. Wat willen we bereiken?
- Met nieuwbouw een nagenoeg energieneutraal gebouw realiseren (energielabel nieuwbouw A+++). Uitgangspunt in 2021 was te komen tot nul op de meter. Echter, de hedendaagse technieken zijn nog

niet zover doorontwikkeld of zijn vooralsnog dusdanig kostbaar dat de kosten vooralsnog niet opwegen tegen de baten (bijvoorbeeld ten aanzien van de voorziening opslag opgewekte energie). Voornoemde afwegende is ervoor gekozen om als uitgangspunt een zo laag mogelijk energieverbruik van de accommodatie (nagenoeg energieneutraal) te realiseren. In het vervolgtraject rondom verduurzaming wordt naar het geheel aan accommodaties gekeken. Specifiek voor de voetbalaccommodaties beschikken zij op dit moment over een energielabel (SV Langeberg label A, SV Brunssum label A+ en BSV Limburgia label C). Bij de uitwerking van het accommodatiebeleid volgt informatie over verdere verduurzamingsmaatregelen voor alle verenigingen;

- Het terugdringen van de jaarlijkse onderhoudskosten door toepassing van slimme- en duurzame materialen en installaties;
- Overlast vereniging minimaliseren voor wat betreft uitvoeren van toekomstige onderhoudswerkzaamheden;
- Voorbeeldfunctie gemeente in het kader van warmtetransitie en verduurzaming;
- Het faciliteren van voldoende kleedruimten conform KNVB/VNG-voorwaarden en de "Sport- en beweegnota Brunssum". Voor RKVV De Leeuw geldt van 6 naar 8 kleedruimten;
- De impuls van vreugde, inzet en verantwoordelijkheidsgevoel van de vereniging door mee te denken en mee te helpen in het kader van participatie bij de totstandkoming van de nieuwe accommodatie en uitvoering van het klein onderhoud aan het gebouw (regisseursrol gemeente);
- Het gebouw is volledig integraal toegankelijk (lokale Inclusie). De accommodatie wordt ingezet voor integraal flexibel multifunctioneel gebruik (o.a. gebruik onderwijsinstellingen).

b. Kaders

- Raadsbesluit 21 december 2021: De keuze van de raad voor uitwerking scenario nieuwbouw;
- Het vigerende Accommodatiebeleid 2021;
- De Sport- en beweegnota Brunssum;
- De kaders van KNVB/VNG voorwaarden;
- Raadsbesluit 21 december 2021: De geraamde afschrijvingskosten inclusief rente bedragen € 76.666,- / jaar (uitgaande van een totaalinvestering van € 2.000.000,-), op basis van de inschatting tijdens het aangenomen raadsbesluit in 2021 voor nieuwbouw..

1. traject tot dusverre

- Initiatieffase : gereed (aanvang juni 2020 t/m eind maart 2021);
- Definitiefase : gereed (aanvang april t/m eind mei 2021);
- Ontwerpfase : gereed (aanvang half juni t/m half oktober 2021);
- Voorbereidingsfase : gereed (januari 2022 t/m december 2022);
- Realisatiefase sloop : start werkzaamheden juni 2023 t/m juli 2023;
- Realisatiefase tijdelijke huisvesting: start werkzaamheden juni 2023 t/m juli 2024;
- Realisatiefase nieuwbouw : start werkzaamheden september 2023 t/m juni 2024;
- Nazorg : juli 2024 t/m september 2024.

2. rol/ bevoegdheden college van B en W
   Het college bereidt voor en voert uit. De raad besluit en stelt middelen beschikbaar

3. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
   Accommodatiebeleid, Sport- en Beweegnota Brunssum, Beheerverordening Woongebieden 2e herziening.

4. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
   Ja.

5. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

Kosten

- In het eerdere raadsbesluit van 21 december 2021 was een investeringsbedrag vermeld ad. € 2.000.000,- op basis van voorcalculatie. De geraamde afschrijvingskosten inclusief rente waren dan geweest € 76.666,- / jaar (uitgaande van een afschrijvingstermijn van 30 jaar);
- De totale projectkosten op basis van de nu uitgevoerde aanbesteding bedragen € 2.500.000,-. Oorzaken van de stijging: Verhoging bouwkosten, de sloopkosten vallen hoger uit, de kosten tijdelijke huisvesting zijn hoger;
- Uw raad wordt gevraagd over te gaan tot vaststelling van bijliggende 6e begrotingswijziging 2023 waardoor een krediet ter beschikking wordt gesteld van € 2.500.000,- ter realisatie van de nieuwbouw accommodatie RKVV De Leeuw;
- De kapitaallasten voor dit krediet bedragen € 95.834,- (€ 83.334,- afschrijvingskosten en € 12.500,- rentekosten) per jaar. Daarbij wordt conform de nota activabeleid het bedrag in 30 jaar afgeschreven, startend in 2024. Deze kapitaallasten zullen worden meegenomen bij de samenstelling van de begroting 2024 en volgende jaren, als de Raad akkoord gaat met het beschikbaar stellen van het krediet;
- De onderhoudskosten 2021 t/m 2050 voor de instandhouding van het bestaand gebouw bedragen ca. € 600.000,-. De verwachting is een verlaging van de onderhoudskosten van circa 60% (inschatting op basis van referentieprojecten).

Opbrengsten

- De huurprijs voor kantines/kleedruimten is gelijk voor alle voetbalaccommodaties van Brunssum. De huurprijs voor de RKVV De Leeuw gaat iets omhoog omdat de nieuwbouw wordt voorzien van 2 extra kleedlokalen (aantal was 6, wordt 8). Het nieuwe huurbedrag (prijspeil 2023) voor de kantine en kleedaccommodatie wordt nu € 7.421,71 /jaar (was € 6.731,83 /jaar);
- De A+++ status zorgt voor een verminderde maandelijkse energielast. Een deel van de opbrengst/besparing komt ten goede van de vereniging en het overige deel ten gunste van de investeerder. De definitieve energiesleutel dient nog opgesteld te worden en ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het college. Na akkoord college volgt een overeenkomst met de vereniging. Omdat de energiesleutel nog niet definitief is, wordt met de vereniging een intentieovereenkomst aangegaan over de verrekening van de energielasten;
- Na besluit volgt een verdere uitwerking om gebruik te maken van de subsidiemogelijkheden regeling specifieke uitkering stimulering sport (SPUK) en/of onderhoud sportaccommodaties (BOSA). De uitwerking vindt plaats in samenwerking van de voetbalvereniging.

Alternatief: afschrijving kapitaallasten over een periode van 40 jaar

- Als alternatief (maar is niet het voorstel) worden de kosten van het bedrag in 40 jaar afgeschreven, startend in 2024, in tegenstelling tot de 30 jaar zoals opgenomen in de nota Activabeleid 2021;
- Mogelijke argumenten hiervoor zouden dan zijn:
    - De afschrijving van de economische waarde is bepaald op 30 jaar en de technische afschrijving is bepaald op 40 jaar. Gezien de kwaliteit van de toe te passen materialen is het verantwoord om een afschrijving van 40 jaar te hanteren;
    - Bij nieuwbouw gaat een meerjarig onderhoudsplan standaard uit van een termijn van 40 jaar. Gedurende de levensduur van het gebouw op basis van 40 jaar wordt middels het uitvoeren van periodiek onderhoud conform het onderhoudsplan een goede conditie gegarandeerd;
    - De afschrijving van 40 jaar komt dan overeen met het recent vastgestelde Mobiliteitsplan en het MIP Wegen van de afdeling Openbare ruimte; o De restwaarde bedraagt na 40 jaar dan minimaal 25% van de nieuwwaarde;

- Dit houdt in dat de kapitaallasten voor dit krediet dan in totaal per jaar € 75.000,- (€ 62.250,- afschrijvingskosten en € 12.500,- rentekosten) bedragen.

c. Argumenten en overwegingen
   - Op 21 december 2021 heeft de raad besloten tot verdere uitwerking van het scenario “Nieuwbouw RKVV De Leeuw”. Het realiseren van de nieuwbouw zorgt voor een opwaardering van het huidige gemeentelijke vastgoed;
   - De accommodatie wordt cradle-to-cradle gebouwd, d.w.z. dat circa 90% van de toegepaste materialen weer hergebruikt worden;
   - De A+++ status zorgt voor een verminderde maandelijkse energielast. Een deel van de opbrengst/besparing komt ten goede van de vereniging en het overige deel ten gunste van de investeerder. De definitieve energiesleutel dient nog opgesteld te worden en ter goedkeuring voorgelegd aan het college. Na akkoord college volgt een overeenkomst met de vereniging. Omdat de energiesleutel nog niet definitief is, wordt met de vereniging een intentieovereenkomst aangegaan over de verrekening van de energielasten. De overige drie voetbalaccommodaties beschikken over een energielabel (SV Langeberg label A, SV Brunssum label A+ en BSV Limburgia label C) en op termijn volgt onderzoek i.h.k.v. verdere verduurzamingsmaatregelen;
   - Uitvoering van de werkzaamheden geschiedt door bedrijven met de benodigde kennis en ervaring in het bouwen van dergelijke sloopwerken en (tijdelijke-) accommodaties;
   - De garantietermijn voor de installaties wordt voor een periode van 10 jaar afgesloten bij de installateur die de betreffende installatie aanlegt. De nazorgperiode en waarborg van de installatie wordt op deze wijze neergelegd bij de oorspronkelijke installateur.

d. Opties en keuze

   Zie hiervoor bij 5. onder 'relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen', het (niet voorgestelde) alternatief voor afschrijving kapitaallasten in 40 jaar.

3. Bijlagen

De 6e begrotingswijziging 2023 Nieuwbouw accommodatie VV De Leeuw.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester | Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2023/4
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed - BGG
Registratiekenmerk : 2001831

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2023/4;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2023, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed – team vastgoed en accommodaties ;

Besluit:

1. In te stemmen met een investering van € 2.500.000,-- voor het realiseren van de nieuwbouw accommodatie RKVV De Leeuw;
2. Over te gaan tot vaststelling van bijliggende 6e begrotingswijziging 2023 waardoor een krediet ter beschikking wordt gesteld van € 2.500.000,- ter realisatie van de nieuwbouw accommodatie RKVV De Leeuw;
3. De kapitaalslasten, uitgaande van een afschrijvingstermijn van 30 jaar, op te nemen in de begroting 2024 e.v.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 maart 2023.

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier