

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Voorzieningen nieuwe MOP's
Onderwerp	: Voorzieningen nieuwe MOP's
Portefeuillehouder/Teamleider	: Nijboer/Verhagen/Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085175176

Datum collegevergadering

16 mei 2023

Voorgesteld besluit

Zorgen voor voldoende middelen om in de toekomstige onderhoudsbehoefte van diverse sport-, welzijns- en multi functionele accommodaties (MFA's) te voorzien.

Daarvoor de volgende besluiten te nemen:

1. In te stemmen met de nieuwe meerjarenonderhoudsplannen van sportcomplex Boekhorst, buitenbad het Bosbad, sporthal de Bongerd, sporthal de Steegdenhal, MFA de Kompaan en MFA Haulerwijk en MFS de Boekebeam.
2. Voor het toekomstige onderhoud van de betreffende accommodaties uit te gaan van conditie redelijk
3. Eenmalig in 2023 een bedrag van € 1,6 miljoen en structureel vanaf 2023 een extra bedrag van € 85.000 te doteren aan de voorziening Bosbad/Boekhorst
4. Structureel vanaf 2023 een extra bedrag van € 55.000 te doteren aan de voorziening Bongerd
5. Structureel vanaf 2023 een extra bedrag van € 40.000 te doteren aan de voorziening Kompaan
6. Structureel vanaf 2023 een extra bedrag van € 29.500 te doteren aan de voorziening Steegdenhal
7. Structureel vanaf 2023 een extra bedrag van € 24.000 te doteren aan de voorziening Boekebeam
8. Structureel vanaf 2023 een extra bedrag van € 20.000 te doteren aan de voorziening MFA Haulerwijk (Samensprong)
9. De extra dotaties in 2023 te verwerken bij de najaarsrapportage 2023 en de extra dotaties vanaf 2024 te verwerken in de begroting.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Eind 2022 zijn door KWK nieuwe meerjarenonderhoudsplannen opgesteld voor sportcomplex Boekhorst, buitenbad het Bosbad, sporthal de Bongerd, sporthal de Steegdenhal, MFA de Kompaan en MFA Haulerwijk en MFS de Boekebeam. De onderhoudsplannen zijn door deskundigen binnen de gemeente bijgesteld. Klein- en contractonderhoud is uitsluitend meegenomen voor zover dat voor rekening van de gemeente komt. Termijnen zijn op onderdelen aangepast aan wat op basis van het gemeentelijk beleid gebruikelijk is. De nieuwe meerjarenonderhoudsplannen geven aan dat de huidige dotaties in de onderhoudsvoorzieningen veel te laag zijn om de toekomstige onderhoudsbehoefte te dekken. Er moet eenmalig en structureel budget aan de voorzieningen worden toegevoegd. In de jaarrekening 2022 is hier melding van gemaakt bij gebeurtenissen na balansdatum.

Argumenten

1.1. De bestaande meerjarenonderhoudsplannen zijn niet meer actueel

De bestaande onderhoudsplannen dateren van 2016 tot begin 2021. Onze gemeente begroot uitsluitend het eerste jaar op lopende prijzen en de jaren daarna op constante prijzen. De huidige voorzieningen zijn derhalve gebaseerd op het prijsniveau in de bestaande meerjarenonderhoudsplannen. In combinatie met de forse inflatie van de afgelopen periode is er sprake van een aanzienlijk prijsverschil tussen de bestaande en nieuwe meerjarenonderhoudsplannen. De nieuwe meerjarenonderhoudsplannen zijn gebaseerd op de

actuele wet- en regelgeving. Ook dit heeft een prijsverhogend effect. Daarnaast zijn bepaalde onderhoudselementen in de nieuwe meerjarenonderhoudsplannen eerder begroot en zijn in de nieuwe meerjarenonderhoudsplannen meer onderhoudselementen opgenomen dan in de bestaande meerjarenonderhoudsplannen. De grote onderhoudsbehoefte in 2023 en 2024 zit met name in elementen met een matige (conditie 4) of redelijke (conditie 3) onderhoudsconditie. Bij conditie 4 is het verouderingsproces duidelijk zichtbaar; bij conditie 3 is het verouderingsproces op gang gekomen. De leeftijd van de accommodaties speelt daarin een rol, maar ook gewijzigde wet- en regelgeving. De grootste onderhoudsbehoefte zit bij het Bosbad. Het Bosbad is in 1975 gebouwd en volledig afgeschreven. Er is onderhoud geconstateerd aan de dakconstructies, goten, buitenwanden en kozijnen van de kleedruimten. Er zijn aanwijzingen dat het grote zwembad lekkage vertoont en dat er water verdwijnt, alsmede veel los tegelwerk. Daarnaast zijn de leidingsystemen aan het einde van hun technische levensduur. Ook zijn filters, pompen en verlichting aan vervanging toe. Dit geldt ook voor isolatiematten op rol, de mechanisme en sanitaire ruimten. Het Bosbad gaat deze maand conform planning open waarbij alle geldende wet- en regelgeving in acht wordt genomen. Het is duidelijk dat het bad gedateerd is en dat er de komende jaren veel onderhoud plaats moet vinden om de accommodatie in de toekomst in stand te houden.

2.1. Klasse 3, conditie redelijk is binnen de vastgoedsector gebruikelijk

De onderhoudsplannen zijn opgesteld conform NEN 2767. Hierbij wordt voor de conditie van de bouwkundige en installatietechnische elementen een classificatie gehanteerd van 6 klassen variërend van uitstekende conditie (klasse 1) tot een zeer slechte conditie die niet meer te keren is (klasse 6). De raad heeft in het verleden niet expliciet een kwaliteitsniveau vastgesteld. Het is binnen de vastgoedsector gebruikelijk om voor onderhoud uit te gaan van een redelijke conditie (klasse 3). Voorstel is om vanaf heden voor het onderhoud van de sport-, welzijns- en multi functionele accommodaties (MFA's) uit te gaan van de conditie redelijk.

3.1 t/m 8.1 Huidig beleid is behoud van deze accommodaties

In juni 2015 heeft de raad de Visie Sportaccommodaties 2015-2030 (zie bijlage 8) vastgesteld met als uitgangspunt dat de sportaccommodaties in stand worden gehouden binnen het bestaande budget (korte en lange termijn).

Voor de betrokken accommodaties is het volgende opgenomen in de Visie Sportaccommodaties 2015-2030:

3.1. Bosbad: De gemeente wil de contractrelatie met het Bosbad gelijk trekken aan die van Haulewelle (= meer op afstand van de gemeente en meer eigen verantwoordelijkheid). De huidige exploitatiebijdrage vanuit de gemeente dient dezelfde vorm te krijgen als de situatie Haulewelle in Haulerwijk (*is per 1 januari 2017 inwerking getreden*);

3.1.1. Boekhorst: Sporthal: De sporthal Boekhorst is gedateerd, maar het casco is in orde en de functionaliteit redelijk. De levensduur kan door renovatie bouwkundig en functioneel verlengd worden tot 2030. Dan loopt het synchroon met het zwembad. In 2030 is het zwembad 34 jaar en komt de vraag of het gehele complex zou moeten worden vervangen. De gemeente houdt de sporthal Boekhorst in stand en investeert eenmalig € 385k in een renovatie (*de renovatie is in 2016 uitgevoerd*). **Zwembad:** Het zwembad in Oosterwolde is bouwkundig en functioneel nog lang niet afgeschreven en ruimtelijk optimaal gepositioneerd in de gemeente voor de doelgroep inwoners. De gemeente beperkt in de toekomst haar verantwoordelijkheid en directe betrokkenheid tot overdekt zwemmen.

4.1. Bongerd: De gemeentelijke sporthallen in *Haulerwijk*, Oosterwolde en Appelscha worden in de toekomst ook door een private partij geëxploiteerd. Het eigendom blijft bij de gemeente Ooststellingwerf. Tenzij een private exploitant tot koop wil overgaan en het bod in het algemeen belang van de gemeente Ooststellingwerf is.

5.1. Kompaan: Deze Multifunctionele Accommodatie is op basis van aparte besluitvorming tot stand gekomen en voorziet meerjarig in de huisvesting van Stichting Scala en andere functies.

6.1. Steegdenhal: De gemeentelijke sporthallen in Haulerwijk, Oosterwolde en Appelscha worden in de toekomst ook door een private partij geëxploiteerd. Het eigendom blijft bij de gemeente Ooststellingwerf.

Tenzij een private exploitant tot koop wil overgaan en het bod in het algemeen belang van de gemeente Ooststellingwerf is.

7.1. Boekebeam: Deze Multifunctionele Accommodatie is op basis van aparte besluitvorming tot stand gekomen en voorziet meerjarig in de huisvesting van onderwijs en een peuterspeelgroep. Punt van aandacht is de structurele leegstand.

8.1. Samensprong: Deze Multifunctionele Accommodatie is op basis van aparte besluitvorming tot stand gekomen en voorziet meerjarig in de huisvesting van onderwijs, bibliotheek, een peuterspeelgroep, speel-o-theek, consultatiebureau en jeugdhonk. Punt van aandacht blijft de structurele leegstand. Een gedeelte is verhuurd voor kinderopvang.

3.1 t/m 8.1 De bestaande voorzieningen zijn niet toereikend voor de toekomstige onderhoudsbehoefte

De bestaande voorzieningen zijn gebaseerd op de bestaande meerjarenonderhoudsplannen. Op basis van de actuele meerjarenonderhoudsplannen zijn er fors hogere dotaties nodig om te voorzien in de toekomstige onderhoudsbehoefte. Conform de BBV moeten lasten van groot onderhoud gelijkmatig verdeeld worden over meerdere begrotingsjaren op basis van een recent beheerplan. M.u.v. de gemeenschappelijke voorziening Bosbad/Boekhorst is het bij alle accommodaties mogelijk om via een structureel verhoogde dotatie de lasten gelijkmatig te verdelen gedurende de looptijd van het onderhoudsplan. Bij het Bosbad/Boekhorst is een eenmalige dotatie gecombineerd met een structurele verhoging van de dotatie noodzakelijk om de onderhoudslasten te dekken. De voorgestelde eenmalige dotatie 2023 is gebaseerd op het geplande onderhoud in 2023 en 2024.

3.2 t/m 8.2 De extra dotaties zijn afgestemd met de accountant

De nieuwe onderhoudsplannen hebben forse financiële consequenties. De voorgestelde extra dotaties en de vermelding in de jaarrekening 2022 bij gebeurtenissen na balansdatum zijn daarom afgestemd met de accountant.

Kanttekeningen

3.1 t/m 8.1 Uitvoering onderhoud is mede afhankelijk van uitkomsten accommodatiebeleid

De meerjarenonderhoudsplannen zijn gebaseerd op het huidige beleid. Het huidige beleid is behoud van de accommodaties. Dit betekent dat we moeten doteren aan de voorzieningen. Voor het daadwerkelijk uitvoeren van het onderhoud (=onttrekken aan de voorziening) wordt waar mogelijk rekening gehouden met de uitkomsten van het accommodatiebeleid. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van het onderhoud dat gepland staat voor 2023 wordt uitgesteld tot er meer duidelijk is omtrent het accommodatiebeleid.

3.1 t/m 8.2 Bij het accommodatiebeleid wordt het beleid t.a.v. accommodaties opnieuw bepaald

In de Samenwerkingsagenda 2022-2026 is het Accommodatiebeleid (nummer 3) als B-punt opgenomen. Er is geconstateerd dat er (a) veel gebouwen in de gemeente moeten worden verduurzaamd; dat het verduurzamen en upgraden van deze gebouwen veel geld kost en (b) dat er als gevolg daarvan een heroverweging dient plaats te vinden van het in standhouden van al ons maatschappelijk vastgoed. Ons maatschappelijk vastgoed is onderverdeeld in drie categorieën:

1. Onderwijsgebouwen en gebouwen voor bewegingsonderwijs (wettelijke taak)
2. Gebouwen in juridisch eigendom
3. Gebouwen waar de gemeente een economisch claimrecht op heeft gevestigd.

Het accommodatiebeleid richt zich op de categorieën 2 en 3; voor de categorie 1 wordt een Integraal Huisvesting Plan (hierna: IHP) opgesteld gelet op de wettelijk zorgtaak voor de onderwijshuisvesting. Het opstellen van het accommodatiebeleid en het IHP is aan elkaar gekoppeld en wordt door dezelfde interne procesbegeleider aangestuurd. Het Bosbad (3.1) valt onder categorie 3; Boekhorst (3.1.1) **Sportthal en Zwembad** valt onder categorie 2; Bongerd (4.1) valt onder categorie 2; Kompaan (5.1) valt onder categorie 2; Steegdenhal (6.1) valt onder categorie 2 en Boekebeam (7.1) en Samensprong (8.1) vallen onder categorie 1. De raad wordt op 4 juli 2023 via een aparte bijeenkomst betrokken bij het vervolg van het accommodatiebeleid en het IHP.

Financiële toelichting

Onderstaand een overzicht van de saldi van de voorzieningen ultimo 2022, de huidige dotatie en de voorgestelde dotaties vanaf 2023. Het beheer en de exploitatie van MFS Haulerwijk (De Samensprong) is vanaf 2023 overgegaan naar de gemeente. Het batig saldo van de stichting wordt na opheffing overgemaakt naar de gemeente en gestort in de voorziening groot onderhoud. Dit saldo bedraagt ongeveer € 375.000. Voorstel is om de hogere dotaties in 2023 te verwerken via de najaarsrapportages en de hogere dotaties voor 2024 en verder via de begroting.

Accommodatie	Saldo voorziening ultimo 2022	Huidig dotatie p/j	Nieuwe dotatie p/j	Eenmalige dotatie 2023
Steegdenhal	72.565	15.500	45.000	
MFA Haulerwijk	-	45.000	65.000	
Bongerd	115.985	10.000	65.000	
Kompaan	129.134	20.000	60.000	
Boekebeam	195.996	16.000	40.000	
Boekhorst/Bosbad	437.312	25.000	110.000	1.600.000
Totaal		131.500	385.000	1.600.000
Meerlasten			253.500	1.600.000

Publicatie voor bekendmaking

De raad stemt in de nieuwe de Meerjarenonderhoudsplannen van sportcomplex Boekhorst, buitenbad het Bosbad, sporthal de Bongerd, sporthal de Steegdenhal, MFA de Kompaan, MFA Haulerwijk en MFS de Boekebeam. Voor het toekomstig onderhoud wordt uit gegaan van conditie redelijk. Hiervoor wordt in 2023 eenmalig € 1.600.000 gestort in de voorzieningen van de accommodaties en vanaf 2023 jaarlijks € 253.500 extra.

Vervolg

Na besluitvorming volgt de uitwerking en voor zover van toepassing wordt overleg gevoerd met de exploitanten van de accommodaties.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Meerjarenonderhoudsplan sportcomplex Boekhorst KWK
 - 1a. Meerjarenonderhoudsplan sportcomplex Boekhorst (definitief)
2. Meerjarenonderhoudsplan buitenbad het Bosbad
 - 2a. Meerjarenonderhoudsplan buitenbad het Bosbad (definitief)
3. Meerjarenonderhoudsplan sporthal de Bongerd
 - 3a. Meerjarenonderhoudsplan sporthal de Bongerd (definitief)

4. Meerjarenonderhoudsplan sporthal de Steegdenhal
- 4a. Meerjarenonderhoudsplan sporthal de Steegdenhal (definitief)
5. Meerjarenonderhoudsplan MFA de Kompaan
- 5a. Meerjarenonderhoudsplan MFA de Kompaan (definitief)
6. Meerjarenonderhoudsplan MFA Haulerwijk
- 6a. Meerjarenonderhoudsplan MFA Haulerwijk (definitief)
7. Meerjarenonderhoudsplan MFS de Boekebeam
- 7a. Meerjarenonderhoudsplan MFS de Boekebeam (definitief)
8. Visie Sportaccommodaties 2015-2030