Q&A-overzicht project VV De Leeuw

versiedatum 10 november 2021

Vragen/bemerkingen PAK

1. Hoe staat het met de onderhoudstoestand van de andere voetbalcomplexen? Hebben we die in grote lijnen in beeld? Zo ja, wat zijn daar dan de vooruitzichten in financiële zin?

   Antwoord:
   Ja, al onze eigendommen hebben een conditiemeting ondergaan en zijn voorzien van een EP-label (energieprestatie). De resultaten van de conditiemetingen zijn verwerkt in de MJOP's (meerjaren onderhoudsplannen) waardoor een theoretische benadering ontstaat van de vervangingen van de elementaire bouwdelen inclusief de benodigde financiële middelen. Dit is exclusief investeringen in het kader van duurzaamheid.
   De MJOP's maken onderdeel uit van de onderzoeksfase en na afronding volgt de scenariofase waarbij wordt gekeken welke duurzaamheidsinvesteringen nodig zijn op basis van investeringen en exploitatie. De accommodatie van VV De Leeuw loopt hierop vooruit, maar past wel binnen de visie/strategie en business-cases van het nog te actualiseren accommodatiebeleid.

2. Hebben we de garantie dat die clubs op dezelfde wijze worden behandeld in de nabije toekomst?

   Antwoord:
   Ja, dit maakt straks deel uit van het geactualiseerde accommodatiebeleid (visie/strategie en business-cases).

3. Handhaven we de keuze dat we uitgaan van 4 voetbalcomplexen?

   Antwoord:
   De huidige spreiding van de voetbalverenigingen op wijkniveau blijft gehandhaafd en bevorderd. Algemeen geldt dat we sporten en bewegen bevorderen in de wijken, tenzij om andere redenen integratie wenselijk wordt geacht.

4. Past het voorstel van De Leeuw in het geactualiseerde accommodatiebeleid en het daaraan gekoppelde Meerjaren Onderhoudsprogramma Gemeentelijke Accommodaties?

   Antwoord:
   Ja, dit maakt onderdeel uit van de visie/strategie en business-cases van het nog vast te stellen geactualiseerd accommodatiebeleid 2019. De actualisatie van het accommodatiebeleid dient nog vastgesteld te worden in de raadsvergadering van 25 januari 2022.

Specifiek:
In de notitie "Kwaliteitsnormen kleed- en clubgebouwen van de KNVB" is er binnen de criteria nog wel enige ruimte, bijvoorbeeld kleedruimtes minimaal 15 m2 of 24 m2. Dat geldt ook voor andere ruimtes.

5. Van welke oppervlaktes, maten gaan we uit bij kleedruimtes, doucheruimtes, wasruimte (voor voetbalkleren) enz. ?

   Antwoord:
   *Maatvoering volgens opgave KNVB/VNG/NOC*NSF (Kwaliteitseisen accommodaties) waarin voorzieningen in relatie met het aantal spelende leden is vastgelegd. De gemeente conformeert zich aan voornoemde kwaliteitseisen.*

6. Worden die uitgangspunten ook in de toekomst gebruikt bij de andere voetbalcomplexen?

   Antwoord:
   Ja.

7. Kunnen we dat ergens vastleggen?

   Antwoord:
   Is vastgelegd in beleid van de gemeente Brunssum.

8. Hoe voorkomen we in de toekomst een aftakeling van een gemeentelijke accommodatie als we voor nieuwbouw kiezen?

   Antwoord:
   Dit voorkomen we door de onderhoudsverplichtingen inzichtelijk te maken in onze MJOP's en activiteiten en financiën hierop af te stemmen.

9. Moeten we nog wel zaken in eigen beheer laten doen, zoals bouwen en onderhouden?

   Antwoord:
   Dit maakt straks onderdeel uit van de keuzes die we maken in het vastgoedbeleid. Zie ook antwoord vraag 10.

10. Gaat de gemeente bouwen of gaat de club bouwen? Wie is dus bouwheer?

    Antwoord:
    De gemeente is opdrachtgever/bouwheer en de projectgroep bestaat uit een afvaardiging van bestuursleden van de vereniging en gemeente. De regie is en blijft in handen van de gemeente.

Vragen/bemerkingen CDA

11. Wanneer is aan het project begonnen?

    Antwoord:
    De voorbereiding van het project is op verzoek van de vereniging gestart medio juni 2020.

12. Waarom duurt dit 3 jaar?

    Antwoord:
    In het verleden heeft het voormalige bestuur een aanzet gemaakt, maar zowel gemeente als vereniging hebben hieraan geen verdere invulling gegeven. Het nieuwe bestuur heeft de 'handschoen' weer opgepakt en de onderhoudssituatie waarin het huidige gebouw verkeert opnieuw onder de aandacht gebracht bij de collegeleden.

Aanbevelingen:

13. Krijgt de raad een financieel onderbouwd Raadsvoorstel?

    Antwoord:
    Ja.

14. Volgens de accountant is enig sportcomplex vrij van BTW in zekere mate voor 2023. Dus zal er een financieel voordeel zijn als dit via de overheid geregeld kan worden.

Antwoord:
Correct. Sinds 1 januari 2019 kunnen gemeenten, sportverenigingen en sportstichtingen de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties (gemeente) en de aanschaf van sportmaterialen (vereniging) te stimuleren, kunnen gemeenten en verenigingen sinds die datum gebruikmaken van de Regeling specifieke uitkering stimulering sport (SPUK) en bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA).

Vragen/bemerkingen PvdA

Dank voor het vele werk dat reeds verzet is. Een aantal vragen dat wij desondanks hebben (en die lopen uiteen van de 'basisvragen' tot gedetailleerde vragen).

Wat wij missen in de opbouw van het volledige stuk is de oorspronkelijke vraag of aanleiding om te komen tot een voorstel voor renovatie dan wel nieuwbouw.

15. Welke vraag (liefst zo concreet mogelijk) heeft de vereniging gesteld? (In het Programma van Eisen zien wij hier niets over)

    Antwoord:
    Het nieuwe bestuur van VV De Leeuw heeft ingezet op verandering van de verouderde kantine en kleedvoorzieningen en de benodigde ruimten. Deze problematiek hebben ze aangekaart bij de gemeente. Ook zijn collegeleden uitgenodigd geweest om op locatie te komen kijken, omdat het zo niet langer gaat. VV De Leeuw is de grootste voetbalvereniging in Gemeente Brunssum en het ontbreekt aan voldoende capaciteit. De vereniging krijgt de teams niet geplaatst en loopt tegen een structurele problematiek aan.

16. Welke urgente, noodzakelijke aanleiding is er van gemeentewege?

    Antwoord:
    Het opheffen van achterstallig onderhoud, verduurzaming in het kader van energiezuinigheid, ruimtelijk niveau aanpassen aan huidige en toekomstige ledenaantal en het maatschappelijk nut in de wijk.

Wat wij missen in de conclusie van het stuk is wat de vereniging van de voorstellen vindt.

17. Kunnen zij zich vinden in zowel het renovatie- als het nieuwbouwscenario?

    Antwoord:
    De vereniging geeft de voorkeur naar nieuwbouw, gezien de toekomstbestendigheid, de reductie van onderhoudskosten op langere termijn en het verminderen van energielasten. Aangezien de vereniging vanaf het beginsel erbij betrokken en ook vertegenwoordigd is binnen het projectteam, zijn echter altijd twee scenario's gehandhaafd gebleven en beide opties worden ondersteund door het bestuur van VV De Leeuw.

De conclusies van de Raadsinformatiebrief (en het rapport van KS Bouwmanagement) lezend over waarom nieuwbouw te prefereren is boven renovatie het volgende:

18. *'Het gebouw kan geheel opnieuw ontworpen worden op basis van het huidige ledenaantal en de bijbehorende (noodzakelijke) ruimten'*
    Non-argument aangezien het programma van eisen qua vierkante meters ook in het renovatiescenario ingepast is.

Antwoord:
Correcte constatering. Echter is het argument dat in de regel bij renovatie een exploitatietermijn van 25 jaar wordt gehanteerd en bij nieuwbouw geldt een exploitatietermijn van 40 jaar. Na die 25 jaar zal weer bekeken moeten worden wat met het complex wordt gedaan en opnieuw geïnvesteerd moeten worden. Tevens zijn bij het ontwerp nieuwbouw alle facetten meegenomen ter verbetering waar de vereniging nu tegenaan loopt ten opzichte van renovatie.

19. *'Het mogelijke (flexibel/multifunctioneel) gebruik kan optimaal vertaald worden in nieuwbouw'*
Waar komt de wens voor flexibel/multifunctioneel vandaan? Welke concrete vraag ligt daaraan ten grondslag? En hoe ziet dat multifunctioneel gebruik eruit?

Antwoord:
Vanuit het accommodatiebeleid 2019, goedgekeurd door de raad, wordt aangegeven - daar waar mogelijk - het integraal/flexibel multifunctioneel gebruik van de accommodatie dient te worden meegenomen. In de huidige situatie maken onderwijsinstellingen ook gebruik van de accommodatie en toekomstig ontstaan mogelijkheden om andere gebruikers ook van de accommodatie gebruik te laten maken. Ook neemt de vereniging hierin haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en stelt graag 'haar deuren open' voor anderen in de wijk.

20. *'Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om (makkelijker) de meest geavanceerde onderdelen op het gebied van duurzaamheid toe te passen'*
Argument dat gedeeltelijk klopt. Ook in het renovatiescenario geeft u zelf aan een nul-op-de-meter-gebouw te kunnen realiseren.

Antwoord:
In de notitie staat aangegeven dat dit het streven is, niet dat we dit kunnen realiseren. Hiervoor is aanvullend onderzoek/ advies noodzakelijk. Een ding staat wel vast en is te garanderen, bij nieuwbouw hebben we geen energielasten.

21. *'Het nieuwe gebouw is bouwkundig gegarandeerd voor een nieuwe periode van 40 jaar.'*
Non-argument want nergens valt te lezen dat het renovatiescenario korter dan 40 jaar bouwkundig gegarandeerd kan worden.

Antwoord:
Het niveau van renovatie/verbouw is afhankelijk van de bouw- en installatietechnische staat van het gebouw en de transformatiemogelijkheden van het casco. Mede door haar verzakking (constructieve staat) en de nu aangehouden uitgangspunten voor verbouw/renovatie zal het renovatiescenario niet voor de komende 25 jaar bouwkundig gegarandeerd kunnen worden. Zonder op dit moment destructieve onderzoeken te hebben verricht naar de huidige fundering, mag men ervan uitgaan dat bij renovatie de fundering grondig aangepakt dient te worden, mede doordat er al zichtbare scheurvorming aanwezig is en de vorstvrije aanlegdiepte destijds niet gerealiseerd is. Bij renovatie zal dus de gehele fundering en vloeren aangepast moeten worden en hierdoor ontstaat een extra kostenpost van ca. € 200.000 (inschatting) bovenop het benodigde budget van renovatie.

En dat brengt ons bij het volgende punt.

22. *'Onderhoudslast wordt voor de komende jaren tot een minimum beperkt.'*
Hiervoor kunnen wij geen enkel onderbouwd argument vinden. Waar uit de bijlages blijkt dat dit in het renovatiescenario anders zou zijn dan in het nieuwbouwscenario?

Antwoord:
In de uitvraag naar KS Bouwmanagement is dit ook niet als zodanig gevraagd.
De gradatie van verbouw/renovatie bepaalt ook de uiteindelijke onderhoudskosten.

Gezien de huidige staat van het gebouw gaan we in het advies uit van een fundamentele aanpak voor verbouw/ renovatie, waarbij de gehele "schil" van het gebouw aanpakken en de installaties grotendeels vervangen. Dit is exclusief het vervangen van de bijv. de niet geïsoleerde betonvloer op "staal" en de tot nu toe onbekende constructieve opbouw hiervan. Zie ook vraag 21.

Door alleen de constructieve elementen te handhaven en alle bouwkundige- en installatieonderdelen nieuw aan te brengen zullen de onderhoudskosten na verbouw/renovatie in vergelijk met nieuwbouw nagenoeg gelijk zijn. Immers wordt in beide scenario's alles vervangen.

Bij de keuze van renovatie zal uiteindelijk ook nader (destructief) onderzoek uitwijzen of de technische staat (constructief) van fundering en vloeren nog van voldoende kwaliteit is om de gewenste gradatie te kunnen realiseren en/of de inschatting van € 200.000 ten behoeve van fundering en vloeren toereikend is.

23. *'Duurzame exploitatie met bijbehorende voordelen, bijv. beperkte energielast'*
Non-argument aangezien zowel in het renovatie- als in het nieuwbouwscenario voorzien kan worden (althans daar gaan wij vanuit) in duurzame exploitatie inclusief beperkte energielast.

Antwoord:
Niet correct. In geval van renovatie zijn de energielasten hoger dan bij nieuwbouw. Zie ook antwoord vraag 20.

Bovenstaande conclusies lezend waarom nieuwbouw (€ 1.970.410,37 incl. btw) te prefereren valt boven renovatie (€ 1.315.554,98 incl. btw), vinden wij de motivatie flinterdun. Het verschil van ruim € 600.000,- wordt nu afgedaan met in onze ogen onvoldoende onderbouwde of (gedeeltelijk) onterechte argumenten.

24. Het zou wat de Partij van de Arbeid Brunssum betreft veel meer in de rede vallen als we zouden kijken naar Total Cost of Ownership (TCO) voor beide scenario's. Nu is alleen gekeken naar (gedeeltelijke) sloop-, herstel- dan wel bouwkosten maar is over de meerjarige onderhoudskosten niets terug te vinden. Het zou wat ons betreft goed zijn als voor beide scenario's niet alleen naar de bouwkosten, maar ook naar de onderhoudskosten wordt gekeken. Alleen dan kunnen we een grondige afweging maken.

Antwoord:
De huidige onderhoudslasten zijn toegevoegd aan de stukken.

25. Graag zouden wij daarom voor beide scenario's een uitgewerkte elementenraming willen zien inclusief de TCO voor een vergelijkbare periode. Op die manier kan de raad 'appels met appels' vergelijken. Daar hoort wat ons betreft een betere risico-inventarisatie inclusief kosten bij voor bijvoorbeeld gehele sloop in relatie tot asbest. Dat is nu niet opgenomen.

Antwoord:
In dit stadium van het onderzoek hebben we nog geen exacte elementenraming laten opstellen. Die volgt later. Wel geconcludeerd kan worden dat de jaarlijkse kosten van de investering excl. rente en andere bijkomende kosten bij renovatie inclusief aanpassing fundering en vloeren (ca. € 1.5 mln.) over een periode van 25 jaar hoger uitvallen dan de jaarlijkse kosten van de investering bij nieuwbouw over een periode van 40 jaar (ca. € 1.9 mln.). Dit is exclusief eventuele verdiscontering van de energielasten.

Laten we voorop stellen dat er zoals gezegd al veel werk verricht is. Dank daarvoor nogmaals. Aangezien het verschil tussen het renovatie- en het nieuwbouwscenario substantieel (ruim 6 ton is) zou er wat ons betreft duidelijkere argumenten moeten zijn om het onderscheid te duiden. Die zien wij graag tegemoet.

Vragen/bemerkingen BCD

Geachte heer/heren/dames,

Vorige week nog een keer het complex van de Leeuw bezocht, waar ik jarenlang jeugdleider, jeugdbestuurslid en elftalleider tweede elftal ben geweest. Na zo'n vier jaar niet meer op het complex geweest te zijn, ben ik wel geschrokken van de status van het geheel: nog altijd die foeilelijke container en een armoedig gebouw dat kantine/ omkleedlokalen mag heten. En ja ik onderschrijf hetgeen Wim Trost ook constateert: n.l. dat hier wat moet gebeuren. Nieuwbouw prefereert zijn voorkeur. En daar kan ik het mee eens zijn. Misschien in samenwerking met de Leeuw waar zeker mensen te vinden zijn die ook het eea kunnen bewerkstelligen. Tot zover alles prima, maar nog geen km verder ligt het tenniscomplex van ATIVU waar een erfpachtconstruct binnenkort afloopt. De leden hebben tot nu toe alles zelfonderhouden, maar ook hier hetzelfde verhaal als de Leeuw: een mistroostig gebouwtje dat echt niet meer aan de eisen voldoet.

26. De gemeente is hier eigenaar en zal dus ook aan de bak moeten om ook deze vereniging weer een complex aan te bieden dat aan de eisen van de tijd voldoet. Hoe wordt hier mee omgegaan? Gelijke monniken, gelijke kappen zou ik zeggen, of heb ik het mis?

    Antwoord:
    Momenteel zijn we in gesprek met ATIVU.

Vragen/bemerkingen de heer Palmen

Beste Allen,

Ik krijg deze mail en wil ook als nog niet raadslid dan toch wel even reageren op dit bericht als anderen dan niet doen en dit in het belang van de vereniging en Brunssum.

27. Ik weet dat de Rumpenerhal van 1980 is. Gaan wie die en ook alle andere eigendommen uit die tijd, ook afbreken en aanpassen aan de huidige m.i. idiote regelgeving. ???

    Antwoord:
    In de adviezen die volgen conform het accommodatiebeleid (visie/strategie en business-cases) wordt met name gekeken naar de functies en activiteiten en op basis daarvan wordt het vastgoed afgestemd.

De vraag blijft of we een beoordeling in dit geval niet moeten baseren op beleid en niet als een enkel geval waar alleen 2 jaar geleden enkel besproken werd over een noodzakelijke vervanging van de opberg containers door een gebouw. Nu wordt gesproken over slopen van alle gebouwen en een volledige nieuwbouw van alles. Dat is van een andere orde en dient ook in een breder perspectief gezien te worden, zonder dat dit tot een onacceptabele vertraging voor de vereniging hoeft te leiden.

Bijvoorbeeld te bezien of een verplaatsing van de steeds in leden aantal groter worden club VV de Leeuw ,met speelveld uitbreiding mogelijkheden ,naar een betere en grotere en gezamenlijke (sport)locatie in combinatie met andere verenigingen zoals de daar aanwezige schutterij en mogelijk tennisvereniging, en andere (sport) aktiviteiten niet wenselijker is. Dit inclusief alle daarvoor benodigde faciliteiten.

Het Amstenraderveld 2 zou hiervoor een zeer geschikt gebied zijn. Meer dan waarschijnlijk is in dat gebied dan ook nog een combinatie met woningbouw of andere gebouwen (kleine industrie gebouwen locaties) mogelijk is.

Brunssum heeft immers geen industrie grond meer voor kleinere en startende bedrijven. Door grondaankopen van de Graaf D' Amsenbourg die dan wel moeten geschieden, lijkt mij dan ook een oplossing/realisatie voor de fiets-voet brug over de buitenring binnen bereik.
Bespreek dit maar eens in plaats van weer ad hoc beslissingen te nemen. Dat heeft in het verleden bij deze voetbal club geleid tot de huidige onbevredigende situatie. Luisteren naar de club moet, maar de beslissingen voor de toekomst en dan zeker ook in breder verband dan voetbal, is een taak van het gemeentebestuur. Als wij nu weer een voorgestelde ad hoc beslissing nemen dan zijn we over 4 jaar weer met deze club in een gelijke onbevredigende situatie als nu.

28. Overigens dat rapport wat je er ook van denken mag, lijkt mij maar een doel na te streven namelijk vooral niet verder te kijken dan je neus lang is. Dat is m.i een twijfelachtig beleidsuitgangspunt om op te beslissen als verantwoordelijk bestuur.

    Antwoord:
    In 2019 is het accommodatiebeleid goedgekeurd door de raad en momenteel wordt het beleid geactualiseerd. In de uitwerking actualisatie van het beleid wordt de visie/strategie en business-cases geactualiseerd om toekomstig voor wat betreft accommodaties gestructureerd en planmatig te werk te gaan op basis van verantwoorde investeringen en exploitaties. Het advies wordt ter besluitvorming aan college en raad voorgelegd.