gemeente Rheden

# Raadsvoorstel

**portefeuillehouder**
T.A.F.A. Klomberg

**begrotingsprogramma**
4 Duurzaamheid

**draagt bij aan Global Goal(s)**
7 Betaalbare en duurzame energie
13 Klimaatactie

**b en w-vergadering**
8 februari 2022

**agendapunt**
6

**bijlage(n)**

**rol raad**
Ter besluitvorming

**soort document**
Raadsvoorstel en -besluit

**voorbereidende vergadering**
12 april 2022

**agendapunt**

**raadsvergadering**
26 april 2022

**agendapunt**

**onderwerp**
Project: renovatie sporthal Theothorne.

**INHOUD VOORSTEL**
- Instemmen met de renovatie van sporthal Theothorne.
- Een aanvullend krediet van € 1,26 mln beschikbaar te stellen om de renovatie te realiseren.
- Instemmen met het bestemmen van € 0,3 mln. aan inkomsten vanuit verkopen van overtollig vastgoed voor de realisatie van de renovatie.
- Instemmen met het instellen van reserve "*verduurzaming Theothorne*".
- Instemmen met het meenemen van diverse jaarbedragen uit 2021-2022 welke onder de financiële paragraaf zijn uitgewerkt.

## 1 Wat is de aanleiding?
Voor sporthal Theothorne staan diverse omvangrijke onderhoudswerkzaamheden gepland, zowel aan het dak als de vervanging van de huidige cv-ketels. Ook is er geconstateerd dat de huidige tribune niet optimaal gebruikt kan worden en dat de sporthal op dit moment niet voldoende voldoet aan de wettelijke eisen. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een warmte-terugwinning in de klimaatinstallatie. Dit had al uitgevoerd dienen te worden.

Om zowel het onderhoud uit te voeren, de tribune weer volledig te kunnen gebruiken en te voldoen aan de wettelijke eisen is er een renovatie van de sporthal benodigd. Daarbij is er vanuit het gemeentelijke klimaatprogramma vastgesteld om de sporthal te zien als pilot voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Aanleiding hiervoor is de doelstelling van de gemeente Rheden om in 2040 $CO_2$-neutraal te zijn. Dit is onderdeel van de afspraken die in het Klimaatakkoord zijn gemaakt om voor alle gebouwen en woningen in heel Nederland $CO_2$-neutraal te zijn in 2050.

## 2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Het 'Rhedens Vastgoedkader', het beleidskader 'Aan de slag voor een duurzaam klimaat' en het coalitieakkoord 'Rheden geeft energie'.

Verder is vanuit het gemeentelijk klimaatprogramma dit pilotproject voor duurzaamheid voor 2021 vastgesteld. Dit wordt nu doorgeschoven naar 2023

## 3 Wat willen wij bereiken?
*Functionele sporthal*
Sporthal Theothorne is de grootste sporthal in de gemeente Rheden en biedt mogelijkheden voor diverse soorten sporten, zowel recreatief als competitieniveau. Om dit optimaal te kunnen ondersteunen dient het gebouw in een goede staat te verkeren.

Hiervoor is bijvoorbeeld de vervanging van het dak en de cv-ketels noodzakelijk. Ook dient de sporthal voorzien te zijn van de juiste faciliteiten, hiervoor is het kunnen gebruiken van de volledige capaciteit van de tribune noodzakelijk.

*Voldoen aan wettelijke eisen*
Zoals eerder is beschreven wordt er op dit moment niet voldoende voldaan aan de wettelijke eisen. Dit heeft betrekking op de zogenaamde erekende maatregelen voor sport- en recreatie, vastgelegd in artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit. De toezichthouder zal hierop handhaven. Het voldoen aan deze wettelijke eisen is wat er gerealiseerd moet worden.

*Voldoen aan opgestelde doelstellingen*
Daarbij wil de gemeente Rheden in 2040 naar $CO_2$-neutraal om als organisatie het goede voorbeeld te geven. Dit kan door te beginnen met het verduurzamen van het eigen vastgoed wanneer dit mogelijk is. Ook dient de gemeente te voldoen aan de afspraken uit het Klimaatakkoord.

## 4 Wat gaan wij ervoor doen?

De totale renovatie zal uit diverse onderdelen bestaan:
*Vervanging van de tribune:* het zorgdragen voor de vervanging of verbetering van de huidige tribune zodat deze ingezet kan worden voor de diverse sportactiviteiten. Hierbij is het uitgangspunt dat er na de renovatie in totaal drie delen van de tribune beschikbaar dienen te zijn.

*Onderhoud met daarbij vervanging dak:* het vervangen van de asbesthoudende leiden door baanvormige dakbedekking en het dak geschikt maken voor plaatsing van PV-panelen.

*Voldoen aan de wettelijke eisen*: het uitbreiden van de klimaatinstallatie met een luchtbehandelingskast met warmteterugwinning voor het gehele gebouw, conform de wettelijke eis.

*Realisatie van gasloos gebouw:* naast de nu geldende wettelijke eisen wordt er ook voorgesteld om nu de keuze te maken om in de renovatie de stap te maken naar een gasloos gebouw. Dit vanwege de volgende redenatie:
1 Om te voldoen aan de wettelijke eisen wordt er een nieuwe klimaatinstallatie geplaatst.
2 Deze klimaatinstallatie staat in verbinding met een cv-ketel of een warmtepomp (gasloos).
3 De huidige cv-ketels dienen vervangen te worden, dit is een natuurlijk moment.

Dit leidt tot de uitkomst dat wanneer de keuze wordt gemaakt om niet over te gaan tot een gasloos gebouw er voor de komende 15 jaar geen natuurlijk moment is voor vervanging. Daarbij komt dat er dan op dat moment nog een extra investering nodig is om de klimaatinstallatie aan te passen naar een gasloos gebouw met warmtepompen.

Naast deze vervanging van cv-ketels door lucht/water warmtepompen zal ook het dak extra geïsoleerd worden en worden er PVT-panelen geplaatst. Ook zal er een groen kader aangebracht worden voor de biodiversiteit.

Voor alle bovenstaande werkzaamheden is de wenselijke planning om dit uit te voeren in 2023, rond de zomer. Dit houdt in dat in rond de zomer/najaar van 2022 gestart dient te worden met voorbereidingen en aanbestedingen.

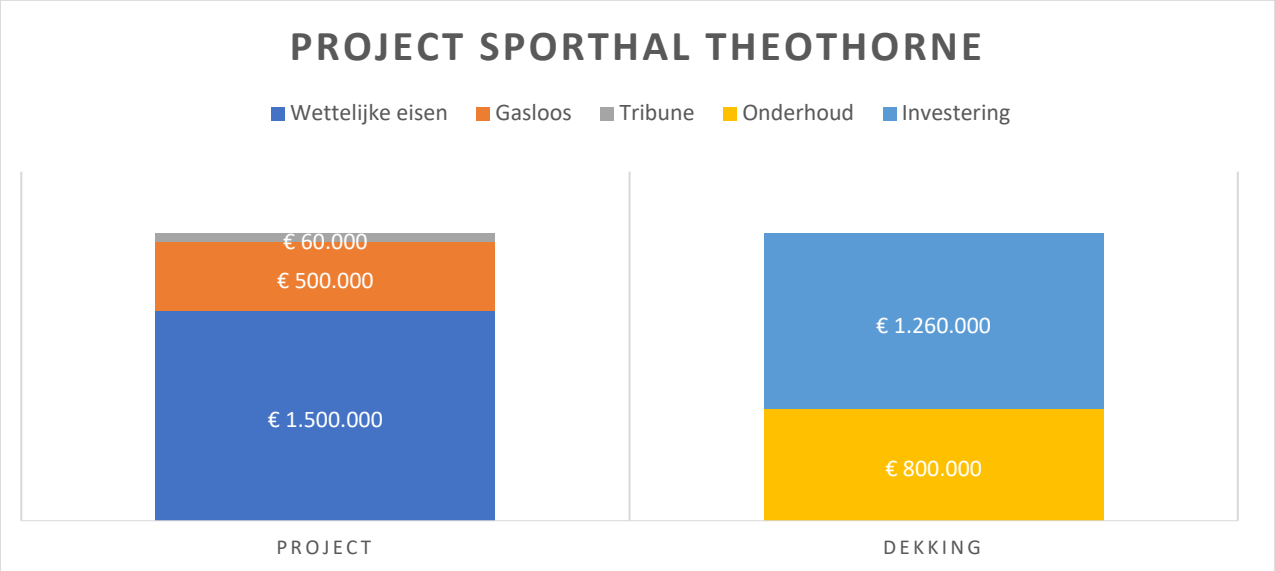
## 5 Wat gaat het kosten?

*Projectkosten*
De totale projectkosten voor de renovatie worden geraamd op € 2.060.000,00. Hiervan zal er circa € 1,56 mln. benodigd zijn voor onderhoud en het voldoen aan de wettelijke eisen. Voor € 0,5 mln. kan in de renovatie de stap worden gezet om aan te sluiten bij de gemeentelijke doelstellingen. Ook voor het aanpakken van de tribunes wordt er geld gereserveerd, € 60.000,00. In onderstaande grafiek wordt deze verdeling weergegeven alsmede ook de weergave van de dekkingen, gesplitst in onderhoudsmiddelen en benodigde investering.

*Dekking*

1 Onderhoudsmiddelen

Van de totaal benodigde investering (€ 2.060.000,00) kan € 0,8 mln. gefinancierd worden vanuit de bestaande onderhoudsbudgetten van Vastgoed. Deze € 0,8 mln. is het totaal wat aan onderhoudswerkzaamheden vanuit het MJOP begroot is voor sporthal Theothorne.
Deze € 0,8 mln. wordt ontrokken uit de voorziening en past hiermee binnen het financiële kader.




2 Investering

Voor het resterende bedrag van € 1,26 mln is een investering nodig waar voor de periode van 2023 t/m 2026 gemiddeld de kapitaallasten uitkomen op een bedrag van € 67.079,00.
De verdere uitwerking van de kapitaallasten zien met bijbehorende dekking voor de komende vier jaar er als volgt uit:

| | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** |
|---|---|---|---|---|
| **Lasten:** | | | | |
| Afschrijving | € 63.000 | € 63.000 | € 63.000 | € 63.000 |
| Rente | € 4.410 | € 4.190 | € 3.969 | € 3.749 |
| Kapitaallasten | **€ 67.410** | **€ 67.190** | **€ 66.969** | **€ 66.749** |
| | | | | |
| **Dekking:** | | | | |
| Energiebesparing (reserve) | € 35.000 | € 35.000 | € 35.000 | € 35.000 |
| Verduurzaming vastgoed | € 20.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 20.000 |
| Stelpost verduurzaming vastgoed 2021 | € 12.410 | € 7.590 | | |
| Stelpost verduurzaming vastgoed 2022 | | € 4.600 | € 11.969 | € 3.431 |
| Verkopen van vastgoed (reserve) | | | | € 8.318 |
| | **€ 67.410** | **€ 67.190** | **€ 66.969** | **€ 66.749** |
| | | | | |
| **Resultaat** | 0 | 0 | 0 | 0 |

Dekking van de kapitaallasten:
Dit voorstel past binnen de financiële afspraken die zijn gemaakt in het kader van het huidige coalitieakkoord om binnen het voorstel dekking te vinden.

1 Energiebesparing
De te verwachten energiebesparing komt neer op een bedrag van (afgerond) € 35.000,00. Voorgesteld wordt om deze besparingen, de 'winst' ten aanzien van het verduurzamen te storten in de reserve '*verduurzaming Theothorne'*. Op deze manier kan deze besparing een bijdrage leveren in de dekking van de kapitaallasten. Onderstaand is een korte tabel weergegeven met de huidige verbruiken van de sporthal, 83.000 kWh verbruik aan elektra en 34.000 m3 verbruik aan gas. Door de realisatie van de renovatie zoals voorgesteld vind er jaarlijks een besparing plaats van € 36.000,00*.

| | *Elektra (kWh)* | *Gas (m3)* | *Kosten (€/jaar)* |
|---|---|---|---|
| *Huidige situatie* | *83.000* | *34.000* | *34.000* |
| | 0 | 0 | - 2.000 |

*I*n de berekening van de dekking van de kapitaallasten afgerond tot € 35.000,00.*

2 Stelpost verduurzaming vastgoed
Vanuit de begroting van 2019 is er jaarlijks € 20.000,00 beschikbaar voor de investering in de verduurzaming. Voor de jaren 2023 t/m 2026 zal, naast de structurele beschikbare bedragen van € 20.000,00 per jaar, het bedrag van 2021 en 2022 gebruikt kunnen worden als een extra bijdrage in de dekking. Het bedrag van in totaal € 40.000,00 van 2021 en 2022 zal hiermee uitgesmeerd kunnen worden voor deze betreffende jaren.

3 Opbrengsten vanuit de verkopen van Vastgoed
Vanuit opbrengsten van de verkopen van vastgoed kan er € 300.000,00 gereserveerd worden voor dit project. Dit heeft deels betrekking op de verkopen die in 2021 hebben plaatsgevonden. Om deze bedragen uit 2021 in te kunnen zetten voor dit project dienen deze opbrengsten gestort te kunnen worden in de reserve om deze te kunnen gebruiken als dekking van de kapitaallasten.

*Advieskosten*
Naast de projectkosten is een raming gemaakt van de benodigde advieskosten. Deze komen neer op een bedrag van € 85.000 welke gedekt kunnen worden uit de voor het klimaatprogramma beschikbare incidentele middelen van 2022.

*Samenvattend:*
Voor het benodigde krediet van € 1,26 mln. kan de dekking worden gevonden voor de kapitaallasten in de energiebesparing, beschikbare gelden binnen de begroting en de verkopen van vastgoed. Tevens voor de benodigde advieskosten is er beschikbaar budget beschikbaar. Dit houdt in dat dat er geen extra geld beschikbaar gesteld dient te worden.

*Benodigde financiële transacties (mee in te stemmen)*
Om de dekking van de kapitaallasten te kunnen realiseren dienen de volgende financiële transacties plaats te vinden:
- het meenemen van het jaarbedrag van 2021 en 2022 van het budget Stelpost verduurzaming vastgoed van tweemaal € 20.000,00 naar 2023.
- het meenemen van het jaarbedrag van 2021 naar 2022 van het budget klimaatprogramma incidentele middelen à € 85.000,00.

*Subsidies*
Door het onzekere karakter van subsidies zijn deze niet meegenomen in de berekening.
Wel worden deze subsidies in de gaten gehouden door te kijken welke van toepassing zijn en waar een aanvraag voor ingediend kan worden.

## 6 Wat zijn de risico's?

De projectrisico's die nu spelen:

- De planning wordt niet gehaald.
- Imagoschade.

*Planning*

Sporthal Theothorne is een drukbezette sporthal. Met Sportbedrijf Rheden is overlegd gepleegd wanneer deze werkzaamheden het beste kunnen plaatsvinden. Men heeft hiervoor de periode rond de zomer 2023 voor aangewezen. We zullen verder met Sportbedrijf Rheden en de gebruikers nadere afspraken maken om te kijken wanneer en hoeveel tijd we nodig zullen hebben om de renovatie tot een succes te maken.

*Imagoschade*

Bij het niet doorgaan van deze renovatie kan de gemeente Rheden een behoorlijk risico op imagoschade oplopen. Doordat de gemeente Rheden zelf aangeeft om $CO_2$ neutraal te zijn in 2040 en als organisatie het goede voorbeeld wil geven door ons eigen vastgoed waar mogelijk te verduurzamen. In verband met de benodigde onderhoudsmaatregelen die op de planning staan en het aanpakken van de tribune wordt het mogelijk gemaakt om de verduurzaming hier in me te nemen.

## 7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Dit is afgestemd met de programmamanager Duurzaamheid en de manager van het Sportbedrijf als huurder/gebruiker van de sporthal.

## 8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na besluit worden de programmamanager Duurzaamheid, manager Sportbedrijf en het gehele projectteam geïnformeerd over het genomen besluit.

Met betrekking tot de communicatie van de huurders van het Sportbedrijf, de verenigingen, worden de volgende drie sporen voorgesteld:

1 Communicatie over de inhoud van de werkzaamheden: het Sportbedrijf zal hier op technisch vlak ondersteuning krijgen van afdeling Vastgoed.
2 Communciatie met betrekking tot de planning: wanneer worden de werkzaamheden uitgevoerd, wanneer dient Theothorne geheel dicht te zijn en in welke periodes is het bijvoorbeeld nog wel mogelijk om bepaalde sportactiviteiten te organiseren.
3 Afstemming over de eventuele functionele aanpassingen die passen binnen het financiële kader die meegenomen kunnen worden in de totaal renovatie.

Met betrekking tot de bovenstaande sporen ligt de communicatie naar de huurders en verenigingen in eerste instantie bij het Sportbedrijf. Dit in de rol als verhuurder naar de huurders en verenigingen. De afdeling Vastgoed ondersteunt hierin.

Daarbij biedt dit project mogelijkheden om gebruikers van de sporthal en leden van verenigingen bewuster te maken over een duurzame sportomgeving en de verduurzamingsopgave van de gemeente Rheden. Wat dit inhoudt en het mogelijke effect wat dit kan hebben op de individuele bewustwording van de klimaatopgave wordt verder opgepakt. Hiervoor zal aan de voorkant van het project de afstemming plaatsvinden met de afdeling Communciatie.

**9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**
Er wordt geen evaluatie uitgevoerd. Het besluit wordt uitgevoerd. Na het gereed komen van het project zullen we het pand een jaar blijven monitoren om te kijken of de uitgangspunten die vooraf gesteld zijn ook daadwerkelijk gehaald worden. De resultaten zullen besproken worden met de programmamanager Duurzaamheid en manager Sportbedrijf.

De Steeg, 8 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.