

Onderwerp

Aangepast investeringskrediet nieuwbouw clubgebouw HC Mierlo

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het aangepaste investeringskrediet van € 3,2 miljoen voor de nieuwbouw van het clubgebouw van HC Mierlo;
2. Voor de afschrijvingstermijn van het gebouw een termijn van 40 jaar aan te houden.

Inleiding

Het clubgebouw van HC Mierlo is al een aantal jaar aan vervanging toe. Hiervoor zijn al middelen gereserveerd in de begroting (€ 1,6 miljoen in begroting 2021). Op dit moment is het bestemmingsplan, dat de nieuwbouw op de huidige locatie mogelijk moet maken, in procedure gebracht en door uw raad al vastgesteld. Parallel aan het opstellen van dit bestemmingsplan is samen met HC Mierlo en een extern adviesbureau een programma van eisen opgesteld en zijn alle kosten nogmaals in beeld gebracht. Daaruit komt naar voren dat het investeringskrediet, door verschillende omstandigheden, niet meer toereikend is. Er is dus een aangepast krediet nodig. Met dit aangepaste krediet kan de gemeente het clubhuis laten bouwen en vervolgens verhuren aan HC Mierlo.

Eerdere besluitvorming

- In de begroting 2021 is een investeringskrediet van € 1,6 miljoen opgenomen;
- In september 2021 is de Structuurvisie sportpark Oudven en omgeving vastgesteld, waarin is opgenomen dat in dit gebied sport aanwezig blijft;
- Subsidieregeling 2021-2024, waarin is opgenomen dat verenigingen subsidie krijgen voor hun huisvesting.

Wat willen we bereiken

Een nieuw clubgebouw van HC Mierlo.

Argumenten***1.1 in het vastgesteld krediet was onvoldoende rekening gehouden met enkele aanvullende kosten***

Een aantal bijkomende kosten, zoals nutsvoorzieningen, sloop- en bouwrijpkosten, waterberging, tijdelijke voorziening clubgebouw en bestemmingsplan, waren in de eerste raming onvoldoende in beeld gebracht. Dat kan ermee te maken hebben dat het programma van eisen en de locatie van het clubgebouw onvoldoende duidelijk waren. Overigens neemt HC Mierlo de inrichting van de kantine voor haar rekening.

1.2 de bouwkosten zijn afgelopen jaren flink in prijs toegenomen



Nadat het investeringskrediet is opgenomen in de begroting zijn de bouwkosten flink gestegen. Deze is bijvoorbeeld toegenomen van € 1600 naar € 2480 per m².

1.3 er staan ook enkele opbrengsten of tegemoetkomingen tegenover

Op dit moment is in het investeringskrediet nog geen rekening gehouden met de subsidieregeling SPUK-sport, waarmee een groot deel van de BTW wordt gecompenseerd (ongeveer 4 ton).

Een andere opbrengst die de gemeente gaat ontvangen is de huur die de vereniging gaat betalen. Deze huur wordt conform het beleid berekend op basis van de benodigde investeringen (kapitaallasten) en bijbehorende aanvullende kosten (o.a. verzekeringen, belastingen en onderhoud). In deze situatie komt dat neer op ongeveer € 120.000. Overigens zal hier nog wel een huisvestingssubsidie vanuit de gemeente tegenover staan. De hoogte hiervan is, volgens de "Subsidieregeling 2021-2024", bepaald op 81,74%. Dat betekent dat HC Mierlo netto iets meer dan € 22.000 per jaar kwijt is aan huur. Op dit moment is dat ongeveer € 6.000. Uiteraard worden deze bedragen pas definitief als na realisatie bekend is wat de werkelijke kosten zijn.

2.1 voor nieuwbouw mag een afschrijvingstermijn van 40 jaar worden gehanteerd

Volgens de huidige afschrijvingstermijn is voor clubgebouwen 25 jaar als afschrijvingstermijn opgenomen. Deze zal echter worden herzien en dan zal net als bij alle andere gebouwen, ook voor clubgebouwen bij nieuwbouw de afschrijvingstermijn van 40 jaar worden voorgesteld. Hiervoor is nu wel een specifiek besluit nodig.

Kanttekeningen

1.1 na de aanbesteding worden de daadwerkelijke kosten pas duidelijk

De aanbesteding voor de nieuwbouw moet nog worden opgestart. Dan zal ook blijken of de geraamde kosten (on)voldoende zijn. De huidige kostenraming is door een extern adviesbureau, met kennis over de huidige markt, opgesteld, waardoor de verwachting is dat er geen grote afwijking uit de aanbesteding naar voren komen.

1.2 bezwaren tegen het bestemmingsplan kan zorgen voor vertraging en mogelijk hogere bouwkosten

Het bestemmingsplan, inmiddels vastgesteld door uw gemeenteraad, kan leiden tot bezwaren vanuit de omgeving. Dit kan vertragend werken, waardoor de bouw pas later kan starten dan verwacht. Dat kan leiden tot hogere kosten, doordat de bouwkosten nog meer stijgen.

Wat gaan we daarvoor doen



Na goedkeuring van het investeringskrediet kan de aanbesteding worden opgestart. Na de zomer van 2024 verwachten we dat te kunnen doen. De start van de bouw kan dan naar verwachting in 2025 starten, zodat het clubgebouw in 2026 gereed is.

Wat mag het kosten

Het totale investeringskrediet (€ 3,2 miljoen) is nodig voor een aantal kostenposten:

- bouwkosten: 2,0 miljoen;
- prijsstijging tot start bouw 0,1 miljoen
- sloop-, nuts en projectbegeleiding: 0,3 miljoen
- terreininrichting (o.a. grondwerk, waterberging, tijdelijk clubgebouw, tribunedelen) 0,3 miljoen
- BTW 0,5 miljoen

De verwachting is dat ongeveer 75% van de BTW kan worden teruggekregen.

Zoals aangegeven is er in de begroting reeds rekening gehouden met een krediet van € 1,6 miljoen. Hiervoor zijn de onderliggende kapitaallasten in de begroting 2024-2027 (op basis van lineaire afschrijving en rente (1,2%) structureel opgenomen:

- € 83.200 euro (2024) – € 80.128 (2028).

De extra investering (bovenop de € 1,6 miljoen) leidt tot een toename van ongeveer € 20.000 van de kapitaallasten.

Er zijn op dit moment geen afschrijvingskosten meer voor het huidige clubgebouw.

Dat betekent dat de nieuwe investering globaal de volgende consequentie heeft voor de begroting.

	<i>Huidige begroting op basis van € 1,6 miljoen</i>	<i>Nieuwe situatie op basis van € 3,2 miljoen</i>
<i>Kapitaallasten</i>	- € 80.000	- € 100.000
<i>Verzekeringen, belastingen en beheerkosten</i>	- € 3.000	- € 7.000
<i>Onderhoud</i>	- € 17.695	- € 27.000
<i>Huuropbrengst</i>	+ € 6.000	+ € 22.000
<i>Totaal</i>	-€ 94.695	-€ 112.000

Duurzaamheid



In het programma van eisen is opgenomen dat het nieuwe clubgebouw gasloos moet zijn en we streven naar een energieneutraal gebouw (o.a. met warmtepomp). Ook moet het gebouw een GPR-score halen van minimaal een 8 en moeten er voorzieningen worden getroffen om regenwater te infiltreren.

De gemeente heeft de ambitie om bij iedere aanbesteding tenminste twee MVOI thema's toe te passen. In deze aanbesteding passen we de thema's klimaat, milieu en circulair toe.

Burgerparticipatie

Het programma van eisen voor het clubgebouw is samen met HC Mierlo opgesteld. Ook is in overleg met HC Mierlo al gezocht naar mogelijke bezuinigingen in het programma van eisen. Dat is ook gelukt en in dit krediet verwerkt. Er is bijvoorbeeld uiteindelijk gekozen voor een kleinere kantine en zijn enkele sanitaire voorzieningen vervallen. Hiermee is in totaal ongeveer 100 m2 bezuinigd.

Evaluatie

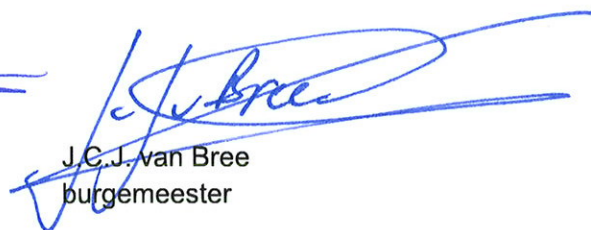
Op basis van de aanbesteding zal blijken of het geraamde investeringsbedrag voldoende is.

Bijlagen:

- Programma van eisen

Geldrop, 23 april 2024


N.J.H. Scheltens
secretaris


J.C.J. van Bree
burgemeester



Programma van eisen

RUIMTESTAAT						
Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal						
tochtportaal	10	1	10			
centrale hal	20	1	20			
toiletten bezoekers	6	2	12			
toilet mindervaliden bezoekers	6	1	6			
werkkast	5	1	5			
Subtotaal				53		
Kleedruimten						
kleedkamers	15	6	90			
wasruimten	6	4	24			
toiletgroep sporters	5	2	10			
Subtotaal				124		
Bergingen						
Opslag keepersmateriaal	30	1	30			
Opslag teammateriaal	25	1	25			
Opslag trainingsmateriaal	10	1	10			
Opslag onderhoudsmateriaal	15	1	15			
Subtotaal				80		
Horeca ruimte						
kantine	220	1	220			
keuken	25	1	25			
berging	15	1	15			
vergader ruimte	24	1	24			
Subtotaal				284		
containerruimte	10	1	10			
technische ruimten	15	1	15			
				25		
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)				566		
Oppervlakte verkeersruimte				85	15,0% van NVO	
Ontwerpverlies				11	2,0% van NVO	
Oppervlakte constructie				28	5,0% van NVO	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)				691		