

## Raadsvoorstel

Waalre, 12 mei 2020

Vergaderdatum	: 9 juni 2020
Voorstelnummer	: 2020-38
Zaaknummer	: 48368
Portefeuillehouder	: Wethouders A. Uijlenhoet / A. van Holstein
Naam opsteller	: Joep Lafarre
Naam voorstel	: Voorstel inzake voorlopig Ontwerp sporthal en ontmoetingsruimte 't Hazzo
Grondslag raadsbesluit	: Eerdere besluitvorming m.b.t. herontwikkeling 't Hazzo

### **Voorgesteld besluit:**

---

1. De voorziening groot onderhoud 't Hazzo toe te voegen aan het krediet ombouw 't Hazzo.
2. Het Voorlopig Ontwerp van 't Hazzo uit te breiden met zonnepanelen en renovatie van de tribune en de lasten te dekken uit de algemene reserve.

## Onderwerp

Voorlopig Ontwerp sporthal en ontmoetingsruimte 't Hazzo

## Voorstel

1. De voorziening groot onderhoud 't Hazzo toe te voegen aan het krediet ombouw 't Hazzo.
2. Het Voorlopig Ontwerp van 't Hazzo uit te breiden met zonnepanelen en renovatie van de tribune en de lasten te dekken uit de algemene reserve.

## Inleiding

Op basis van het collegebesluit om de kantine/ontmoetingsruimte en de ingang van 't Hazzo aan de zuidzijde te situeren, heeft het Ontwerpteam in samenspraak met de Stuurgroep het Voorlopig Ontwerp opgesteld en ter besluitvorming aan het college voorgelegd. In het voorliggende voorstel worden het bewandelde ontwerpproces, de afwegingen, de impact en de resultaten getoond.

Na besluitvorming over het Voorlopig Ontwerp wordt invulling gegeven aan de laatste fase in het ontwerpproces: het Definitief Ontwerp. Het Definitief Ontwerp is de basis voor de realisatie en wordt gebruikt voor de aanbestedingen, de vergunning en de bouw.

## Beoogd resultaat

Het inzetten van financiële ruimte voor de realisatie van de ombouw van 't Hazzo naar een duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten.

## Argumenten

### *1.1 De hoeveelheid functionele behoeften van de stakeholders en de gemeente overstijgen de beschikbare kredietruimte en vroegen om nadere afwegingen.*

In het ontwerpproces is gelijktijdig getekend en gerekend. Het uitgangspunt was om interactief samen met de stakeholders te komen tot een ontwerp. Ook was een randvoorwaarden om binnen de beschikbaar gestelde kredietruimte van €1,93 miljoen en op basis van de input van stakeholders de ombouw van 't Hazzo naar een duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten te realiseren. Alle ingebrachte wensen van de stakeholders (verenigingen, exploitant, omwonenden) en de gemeente (RO, beheer, gebruik) zijn in het ontwerpproces opgenomen en doorgerekend. Al snel bleek de financiële ruimte het niet mogelijk te maken alle input te kunnen realiseren. Het Ontwerpteam heeft, naast het doorvoeren van goedkopere/slimmere ontwerp oplossingen, de Stuurgroep en het college in positie gebracht keuzes te kunnen maken. Zij hebben daartoe alle functionele beoogde aanpassingen financieel in beeld gebracht. Keuzes zijn te maken op diverse terreinen zoals o.a. duurzaamheid en esthetiek.

De volgende functionele afwegingen zijn gemaakt:

### 1. *Verduurzaming*

Om het gebouw te verduurzamen zijn enkele maatregelen beoogd: het uitbreiden van het aantal zonnepanelen en het maken van een all-electric (gasloos) installatie. De huidige hoeveelheid zonnepanelen op de hal is onvoldoende om het gebouw volledig van stroom te voorzien. Er is een klein deel te plaatsen op de ontmoetingsruimte maar er zal daarnaast ook een deel externe plaatsing nodig zijn. De kosten voor het plaatsen van extra panelen bedraagt €52.000,- en levert een voordeel in de exploitatie op.

Het realiseren van een all-electric installatie vraagt een investering van €110.000,- extra ten opzichte van een gasinstallatie. Het leidt daarnaast tot een verlaging van de energiekosten met circa €5.500,- per jaar.

Het college acht de ombouw naar all-electric noodzakelijk en de uitbreiding met zonnepanelen een optie om uit te stellen. De huidige techniek is 'op' en dient vervangen te worden. Vervangen naar wederom een gasinstallatie past niet in de huidige gemeentelijk duurzaamheidsambities.

Het vinden van een externe geschikte locatie voor zonnepanelen zal een hele uitdaging zijn. Daarnaast blijkt de opbrengstcapaciteit van nieuwe zonnepanelen al jaren toe te nemen. De verwachting is dat als de zonnepanelen op de hal aan vervanging toe zijn, het dakoppervlakte voldoende capaciteit geeft voor het leveren van alle benodigde energie.

Al met al ontstaat een zeer duurzaam gasloos gebouw dat bijna energieneutraal kan functioneren.

### 2. *Gevels*

Door de architecten zijn meerdere ontwerpen opgesteld voor de aankleding van de buitengevels. Zowel de omwonenden als vanuit RO-overwegingen is het nodig dat de gevels worden verfraaid. In eerste instantie is een prachtig ontwerp gemaakt waarbij de gevels voorzien werden van een ombouw (zie bijlage 2). Deze bleek echter heel kostbaar te zijn. Ook een variant met andere materialen bleek helaas niet haalbaar. Een optie met het vergroenen van de gevels middels stalen draden/klimplanten, beeldt enerzijds de verduurzaming uit, verfraait de gevels en is kostentechnisch acceptabel. De keuze is gevallen op de optie 'vergroening'. Zo werden de kosten verlaagd van €225.000,- naar €25.000,-.

### 3. *Tribune*

Door enkele verenigingen is de behoefte geuit om de tribune te renoveren, kosten €60.000,-. Gezien de staat van de tribune en het beperkte gebruik wordt afgezien van renoveren.

### 4. *Ontmoetingsruimte*

De ontmoetingsruimte is gedimensioneerd op 250 m<sup>2</sup> op basis van een raadsbesluit. De ruimte zou kleiner kunnen, echter het college wil graag vasthouden aan deze eis.

### 5. *Kleedruimten*

Het aantal kleedruimten is in het Voorlopig Ontwerp teruggebracht van 6 naar 5. Dat is de minimale variant om te voldoen aan de gangbare eisen. Het vervangen van de tegels/sanitair zou technisch nog een aantal jaren kunnen worden uitgesteld, echter dat zou op termijn tot veel overlast en tot hogere kosten leiden.

Het aldus ontstane Voorlopig Ontwerp is in bijlage 3 opgenomen. Met name zullen de aanpassingen aan de zuidzijde plaatsvinden met de positionering van onder andere de ontmoetingsruimte en de kleedkamers. De indeling van de sporthal en de opslag aan de noordzijde blijft merendeels onveranderd. Aan de noordzijde wordt een scheidsrechters kleedruimte gerealiseerd.

Met een plattegrond van de begane verdieping en de eerste verdieping aan de zuidzijde is het ontwerp gevisualiseerd. Ook is een 3D impressie toegevoegd.

### *1.2 Er zijn subsidiemogelijkheden.*

Er bestaan op het terrein van verduurzaming en de regeling sportaccommodaties mogelijkheden voor subsidieaanvragen. Een subsidiespecialist hebben wij verzocht de mogelijkheden in beeld te brengen. Er blijkt geen mogelijkheid te zijn gebruik te maken van de SDE regeling, wel de regeling sport (Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties) waarbij 10% van specifieke kostenposten subsidiabel zijn. Wij verwachtten in aanmerking te komen voor:

- Glas	€1.500,-
- LED-verlichting	€3.000,-
- Warmtapwater	€1.500,-
- Warmtepomp	€5.500,-
- Luchtbehandeling	€8.500,-
Totaal	€20.000,-

Na besluitvorming over het Voorlopig Ontwerp zullen de aanvragen worden ingediend. De kosten voor het subsidietraject bedragen €2.000,-. Het al dan niet verkrijgen van subsidie en de hoogte ervan is ongewis.

### *1.3 De BTW is niet meer geheel compensabel.*

De BTW over de projectkosten zal niet geheel compensabel zijn. Om 't Hazzo BTW belast te kunnen verhuren en de BTW structureel te kunnen terugvorderen waren afspraken met de Belastingdienst nodig. Een deel van de BTW over de projectkosten zal door gemengd gebruik van de accommodatie (scholen) voor rekening van de gemeente zijn. Na afstemming met de belastingdienst is bepaald dat slechts 50% van de BTW is terug te vorderen. Over het huidige en de uitbreiding van het krediet is €218.400,- niet terug te vorderen. Daar staat tegenover dat door BTW-belast te mogen verhuren de BTW op de jaarlijkse inkoopkosten is terug te vorderen.

### *2.1 De bouwkosten zijn de afgelopen jaren gestegen.*

In de afgelopen jaren zijn de bouwkosten als gevolg van marktontwikkelingen flink toegenomen (bouwkostenindex gemiddeld 15%). Er is veel vraag geweest om te bouwen en dat dreef de prijzen omhoog. Waar we in het verleden bouwprojecten hadden die in de dalende markt werden gerealiseerd en de prijzen acceptabel waren, zijn ze dat nu helaas niet meer. Wat de impact zal zijn van de Corona crisis is ongewis. De verwachting is wel

dat er een prijsdaling zal komen. Er is een voorzichtige inschatting van de Corona crisis ingecalculerd.

Met alle noodzakelijk geachte aanpassingen en de gestegen bouwkosten bleek het krediet echter ontoereikend. Met voorgaande afwegingen, waarbij zeer kritisch is gekeken naar de kosten en de functionele behoeften, is helaas op het krediet een tekort ontstaan van €150.000,-. Confrontatie van de bouwkostenindex met het krediet geeft een stijging van de bouwkosten van circa €300.000,-. Het nog verder bezuinigen op het ontwerp ziet het college als niet realistisch en haalbaar.

#### *1.4 Dekking is met inzet van de voorziening 'groot onderhoud 't Hazzo' mogelijk.*

De gemeenteraad heeft in januari 2018 het krediet van 1,93 miljoen euro beschikbaar gesteld. In de begroting is de voorziening voor groot onderhoud à €370.000,- aan 't Hazzo in stand gehouden, voor (onvoorziene) kosten aan en in het gebouw zolang de verbouwing van 't Hazzo nog niet gestart is. Deze voorziening moet nu bij de begrotingsbehandeling administratief verwerkt worden. Het biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om deze voorziening te gebruiken om de extra kosten als gevolg van de prijsontwikkeling en de niet compensabele BTW te dekken.

De voorziening groot onderhoud wordt volledig voor de ombouw uitgeput. Na oplevering wordt een geheel vernieuwd gebouw in gebruik genomen waardoor de voorziening vanaf nul dan opnieuw kan worden opgebouwd.

#### *1.5 Corona heeft impact op het gebruik van 't Hazzo.*

De Coronamaatregelen die mogelijk nog een behoorlijke tijd van kracht blijven, hebben impact op het gebruik van ontmoetingsruimtes en dus ook voor 't Hazzo. We houden rekening met deze maatregelen bij het gebruik van het gebouw. Denk daarbij aan het ruim plaatsen van meubels, hygiënische voorzieningen of afscherpende maatregelen. Het ontwerp van het gebouw wordt hiervoor niet aangepast.

#### *2.1 De raad kan nadere afwegingen maken over het al dan niet uitbreiden van de zonnepanelen en aanpassen van de tribune.*

Het college is zorgvuldig omgegaan met de kredietruimte. Daartoe heeft zij het ontstane tekort weten te beperken. Dat is gelukt door keuzes in het ontwerp te maken en functionele afwegingen te maken. Van de door de stakeholders aangedragen wensen zijn twee items niet gehonoreerd:

- het vernieuwen van de tribune (balustrade, vloerbedekking en stoelen);
- het uitbreiden van de zonnepanelen.

Met inzet van extra middelen zijn deze wensen realiseerbaar (€112.000,-). Dat betekent een extra kapitaalslast van € 2.800 per jaar.

### **Kosten en dekking**

Het geheel realiseren van de ombouw van 't Hazzo naar een duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten is realiseerbaar met inzet van de voorziening groot onderhoud 't Hazzo. Per saldo is er voor de realisatie van het Voorlopig Ontwerp geen impact op de

begroting. Het honoreren van de opties zonnepanelen en tribune zullen ten laste van de begroting moeten worden gebracht.

Er wordt een geheel (ver)nieuw(d) gebouw in gebruik genomen. Dan wordt vanaf nul de voorziening weer opgebouwd voor het uitvoeren van groot onderhoud aan het gebouw.

### **Duurzaamheid**

Een van de pijlers van het project is verduurzaming. Het ontwerp is er opgericht om zo min mogelijk energie te verbruiken en de energie zo veel mogelijk zelf te produceren via zonnepanelen. Ook bij de bouw zelf zullen duurzame materialen worden gebruikt.

### **Burgerparticipatie**

Met stakeholders is het ontwerpproces vormgegeven. Enerzijds door hen te informeren over de aanpak, het proces en de plannen en anderzijds door positie te geven om eisen/wensen in te brengen. Met de verenigingen, exploitant en omwonenden zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd.

### **Inclusieve samenleving**

De inclusieve samenleving is expliciet binnen het project aan de orde gekomen. Door o.a. bij de kaderstelling te kiezen voor een ontmoetingsruimte met bijbehorende voorzieningen worden sportverenigingen en het KBO binnen een inclusieve samenleving gefaciliteerd. Het gebouw is ontworpen met inachtneming van een integrale toegankelijk voor mensen met en zonder beperkingen.

### **Communicatie**

Na besluitvorming wordt het afstemmingsproces vervolgd met de exploitant en de verenigingen. Zij zijn als gevolg van de Coronamaatregelen via een brief op de hoogte gesteld met mogelijkheid tot dialoog.

### **Kernboodschap**

De planvorming van 't Hazzo begint steeds meer vorm te krijgen. Alle functionele behoeften zijn in beeld gebracht (verenigingen, exploitant, omwonenden, gemeente), gewogen en vertaald naar een Voorlopig Ontwerp. Voor noodzakelijke functies wordt de raad gevraagd de middelen beschikbaar te stellen. Na de bestuurlijke besluitvorming worden de betrokkenen gevraagd mee te denken met de verdere invulling van het Definitief Ontwerp.

### **Vervolgprocedure en planning**

Na besluitvorming kan het ontwerpproces verder worden ingericht, waarbij onder meer met de verenigingen in overleg wordt getreden over de besluitvorming en het Definitief Ontwerp. En vervolgens kan het Ontwerpteam aan de slag kan met het opstellen van het Definitief Ontwerp. Na besluitvorming over het Definitief Ontwerp (college) volgt de vergunningprocedure en de aanbesteding. Verwachting is dat eind kwartaal 3 2020 met de bouw kan worden gestart met een doorlooptijd van een jaar (e.e.a. afhankelijk van besluitvorming en procedures).

**Bijlagen onderdeel van het voorstel**

1. Gevelbeelden 't Hazzo
2. Voorlopig Ontwerp 't Hazzo

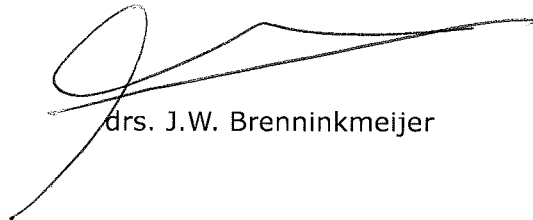
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



M.W. de Brouwer

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer