MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	**wethouder C.J.A. van Dorst MBA**
Datum commissiebehandeling	**22 of 29 februari 2024**
Datum raadsbehandeling	**14 maart 2024**
Zaaknummer	**1009328**
Onderwerp	**P183B Verplaatsing Kogelvangers kredietaanvraag clubgebouw**

Voorgesteld besluit

1. **Een nieuw clubgebouw voor voetbalvereniging Kogelvangers te realiseren op de voorgestelde locatie conform het voorlopig ontwerp.**
2. **Hiervoor een projectexploitatie beschikbaar te stellen van € 3.225.000.**
3. **De afschrijvingstermijn voor het clubgebouw vast te stellen op 50 jaar.**
4. **De kapitaallasten van € 158.000 van deze investering vanaf 2027 als volgt te dekken:**
    a. **Een bedrag van € 71.000 te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen;**
    b. **Een bedrag van € 87.000 te dekken binnen een sluitende (meerjaren)begroting.**
5. **Het in begroting 2026 opgenomen bedrag van € 72.000 voor deze investering binnen de stelpost nieuw beleid vrij te laten vallen ten gunste van de begrotingsruimte 2026.**

Publiekssamenvatting

De gebouwen en velden van voetbalvereniging Kogelvangers in Willemstad dienen verplaatst te worden omdat op die locatie een nieuwe multifunctionele accommodatie is beoogd in het kader van project 183 Scholenontwikkeling Willemstad. Het doel is een toekomstbestendig clubgebouw te realiseren waar functionaliteit, circulariteit en duurzaamheid samenkomen. Het ontwerp voor de nieuwbouw voorziet hierin.

Het clubgebouw is groter dan eerder was verondersteld. Er zijn enkele alternatieven onderzocht, maar hiervoor is geen draagvlak bij de club vanwege de nadelen op het gebied van functionaliteit, circulariteit en duurzaamheid. Voor de verplaatsing van de velden heeft de gemeenteraad in 2022 al budget beschikbaar gesteld. Met de realisering van het clubgebouw is een bedrag gemoeid van afgerond € 3.225.000.

Inleiding
Op 13 juli 2023 heeft de gemeenteraad - in het kader van project 183 Scholenontwikkeling Willemstad - ingestemd met het haalbaarheidsonderzoek naar een multifunctionele accommodatie (MFA) en een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van deze MFA op de locatie van de gebouwen en velden van voetbalvereniging Kogelvangers aan de Grintweg. Voor deze ontwikkeling dienen die gebouwen verplaatst te worden. Eerder heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet (van € 55.000) beschikbaar gesteld voor het nader uitwerken van de nieuwbouwplannen voor het clubgebouw. De afgelopen periode heeft het ontwerpteam deze plannen verder ontwikkeld. Het resultaat is een voorlopig ontwerp van het nieuwe clubgebouw met een bijbehorende stichtingskostenraming, waar nu een investeringskrediet voor wordt gevraagd.

Beoogd effect
Het beoogd effect is het realiseren van een nieuw, toekomstbestendig clubgebouw voor voetbalvereniging Kogelvangers op de voorgestelde locatie, waarbij rekening wordt gehouden met gemeentelijke en landelijke ontwikkelingen. Hiermee ontstaat er ruimte voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie op de huidige locatie van de gebouwen van voetbalvereniging Kogelvangers.

Argumenten
1.1 Onderzochte gebouwvarianten
Bij de eerste schetsen en verkenningen zijn door de architect drie gebouwvarianten aan de voetbalvereniging en de gemeente voorgelegd: gestapeld, half verdiept en naast elkaar. Met name vanwege de relatief beperkte beschikbare bouwruimte (er is een smalle strook tussen twee velden beschikbaar) en het aandachtspunt dat de uitvoeringsvariant niet te hoog komt te liggen ten opzichte van de omliggende bebouwing, is unaniem gekozen voor een half verdiepte variant. Hierbij zijn de kleedruimten half verdiept in het terrein opgenomen en de kantine is daar bovenop gesitueerd.

Een dergelijke uitwerking is in lijn met tal van referentieprojecten van voetbalaccommodaties die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. Je ziet vrijwel nergens meer dat kleedruimten naast een kantinegebouw worden gesitueerd. Verder is qua architectuur uitgegaan van een "licht zwevend" gebouw bovenop een basement wat in het landschap is opgenomen. Op deze wijze komen de unieke elementen die Willemstad als vestingstad kenmerken in het ontwerp tot uiting. Het basement dient daarbij meteen als terras dat, evenals de transparante kantine, vanaf alle zijden zicht biedt op de drie velden. Op bijlage 1 treft u het voorlopig ontwerp aan.

1.2 Toekomstbestendigheid
Het ontworpen clubgebouw is toekomstbestendig in de zin van functionaliteit, circulariteit en duurzaamheid. Het ontwerp wordt breed gedragen door de stakeholders en achterban. Lettend op de huidige ontwikkelingen van meisjes- en gemengde teams in het amateurvoetbal en in het bijzonder Willemstad, alsmede de woningbouwontwikkeling in Willemstad-Oost, kan het nieuwe clubgebouw op basis van dit ontwerp 50 jaar vooruit.

1.2.1 Functionaliteit
In Nederland is het gebruikelijk dat de "Kwaliteitsnormen club-/kleedgebouw KNVB" worden toegepast bij bouw, verbouw en renovaties van voetbalaccommodaties. Dit handboek is ook gebruikt als basis voor de ruimtestaat die bij het Technisch Programma van Eisen (TPvE) hoort. Het bestaat nadrukkelijk uit adviezen die vrij toepasbaar zijn, het zijn geen (wettelijke) eisen. Het handboek dateert uit 2017 en is sindsdien niet geactualiseerd.

In de tussentijd is het landschap aanzienlijk veranderd, niet in de laatste plaats door de sterke opkomst de laatste jaren van meisjes- en gemengde teams. De KNVB-normen geven onder andere aan dat er twee kleed-/wasruimten per veld gerekend moeten worden. In de voorliggende case is oorspronkelijk rekening gehouden met 3 velden, wat inhoudt dat er 6 kleed-/wasruimten gerealiseerd zouden moeten worden. Dat achten we vandaag de dag niet meer realistisch en toekomstgericht: de jeugd onder 13 jaar van voetbalvereniging Kogelvangers bestaat inmiddels uit gemengde teams. Om die reden zijn we op dit specifieke onderdeel afgeweken van de "Kwaliteitsnormen club-/kleedgebouw KNVB". Bij het opstellen van het TPvE voor dit project - wat in nauwe samenwerking met de voetbalvereniging tot stand is gekomen - is daarom rekening gehouden met 10 kleed-/wasruimten. Hiervoor is bovendien gekozen om geen knelpunten te laten ontstaan op trainingsavonden en tijdens de wedstrijddagen op zaterdag. Het voorkomt dat meerdere (uit- en thuisspelende) teams gedwongen worden om gelijktijdig in dezelfde ruimte om te kleden en te douchen.

Het aantal kleed-/wasruimten waarmee nu rekening is gehouden zorgt ervoor dat de toekomstbestendigheid en flexibiliteit van het clubgebouw geborgd zijn. Er wordt op basis van de huidige clubsituatie en ontwikkelingen gebouwd en het voorkomt dat in de nabije toekomst ruimtegebrek ontstaat. Ter illustratie: 6 jaar geleden was de verdeling jongens- meisjes bij nieuwe aanmeldingen 80%-20%. Tegenwoordig is die verdeling bij nieuwe aanmeldingen 55%-45%. Daarnaast had voetbalvereniging Kogelvangers in 2017 nog geen meisjesteams. Dat is inmiddels veranderd: de club is gegroeid en heeft inmiddels 3 volwaardige meisjeselftallen (MO17, MO15, MO13). Ook is onlangs een volwaardig 30+ damesteam opgericht. De verwachting is dat deze groei zich doorzet.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat de nieuwe kantine in het voorlopig ontwerp dezelfde omvang heeft als de huidige kantine.

1.2.2 Circulariteit

De houten constructie van de bovenbouw is door zijn losmaakbaarheid circulair inzetbaar als het gebouw over 50 jaar ontmanteld wordt. Dat element kan dan weer opnieuw ingezet worden als herbruikbaar materiaal. Tevens wordt bekeken om constructiehout van het bestaande clubgebouw te benutten voor hergebruik in het nieuwe clubgebouw. Als bestemming hebben we hiervoor de vaste inventaris op het oog, zoals de kastenwand in de wedstrijdcommissiekamer, de omkadering en informatieborden in de entreehal en ook het barmeubel in de kantine. Ook deze elementen hebben aan het einde van de levensduur van het nieuwe gebouw nog een restlevensduur en kunnen dan opnieuw ingezet worden als herbruikbaar materiaal. Omdat het huidige clubgebouw pas wordt ontmanteld als het nieuwe gebouw (nagenoeg) gereed is, kan bijvoorbeeld het aanwezig beton en baksteen niet ingezet worden als herbruikbaar materiaal voor de constructies van het nieuwe clubgebouw. Wel kunnen deze steenachtige materialen verwerkt worden tot gecertificeerd puingranulaat dat ingezet kan worden als onderlaag en fundatie voor de buitenruimte (latere fase). In de afbouwfase is er dus ruimte om herbruikbaar materiaal van het huidig clubgebouw in te zetten voor de vaste inventaris.

1.2.3 Duurzaamheid

Het nieuwe clubgebouw wordt gasloos en als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) opgeleverd. Het bestaat uit duurzaam geproduceerde, onderhoudsarme en deels biobased elementen/materialen. Daarnaast heeft de voetbalvereniging in 2023 geïnvesteerd in duurzaamheid door het huidige club- en kleedgebouw uit te rusten met zonnepanelen. Die zonnepanelen worden door de voetbalvereniging overgeheveld naar het nieuwe clubgebouw en aangesloten door een erkend installateur. De installatieadviseur houdt hiermee rekening in de BENG-berekening die nodig is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

1.2.4 Klimaatadaptiviteit

Een gebouw dat klimaatadaptief is gebouwd is bestand tegen weersextremen zoals hitte, droogte, regelval en slechte luchtkwaliteit als gevolg van klimaatveranderingen. Om met de effecten van klimaatverandering om te gaan worden vaak fysieke maatregelen mee-ontworpen of toegevoegd aan een gebouw en het omliggend gebied. Om de hittestress van gebouwen te beperken moet 'verstening' zoveel mogelijk worden voorkomen, door groen toe te voegen. Denk aan groene daken, geveltuintjes of een groenrijke buitenruimte. Ook niet-natuurlijke maatregelen zoals buitenzonwering helpen. In het ontwerp hebben wij hiermee rekening gehouden door passieve zonwering toe te passen, in de vorm van grote overstekken. Dit zorgt ervoor dat zonlicht niet direct het gebouw instraalt, waardoor hittestress wordt voorkomen. Een positief gevolg hiervan is dat de koelbehoefte in het gebouw minder is, waardoor bovendien energie wordt bespaard. Op het deel van het dak waar geen zonnepanelen worden geplaatst is ruimte voor een retentiedak (groendak). Hiermee wordt het tijdelijk opslaan en/of het vertraagd afvoeren van regenwater mogelijk. Op deze wijze wordt het riool ontlast en kunnen we ons beter wapenen tegen weersextremen.

Direct rondom het gebouw wordt een groenrijke buitenruimte aangelegd. Tezamen met de aldaar aan te brengen betonnen zitelementen ontstaat een natuurlijke tribune rondom het clubgebouw die aansluit op de omgeving.

1.2.5 Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

Om de biodiversiteit en natuurinclusiviteit te versterken wordt gekeken naar de mogelijkheden om een kruidendak aan te leggen in plaats van een (mos)sedumdak. Een (mos)sedumdak levert vrijwel niets bij aan de verbetering van de luchtkwaliteit: het vangt namelijk het minste fijnstof af van alle groendaksoorten. Daarnaast staan kruidendaken erom bekend dat de kruiden zorgen voor meer variatie op het dak en dat hierdoor de bijdrage aan de biodiversiteit groter is.

De buitenruimte direct rondom het clubgebouw wordt voorzien van inheemse planten. Ook dit levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

1.3 Welstand

Met de welstandscommissie heeft een vooroverleg plaatsgevonden. De welstandscommissie is op hoofdlijnen akkoord met de hoofdopzet. De door de welstandscommissie gemaakte opmerkingen en gegeven adviezen zijn verwerkt in het voorlopig ontwerp.

1.4 Eigendom, beheer en exploitatie

In de exploitatiefase (beheersituatie) is de voetbalvereniging verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van zowel de sportgerelateerde als de niet-sportgerelateerde ruimten. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid dat alle voetbalverenigingen in Moerdijk zelf het beheer en onderhoud van de accommodatie uitvoeren.

De voetbalvereniging wordt juridisch eigenaar van het volledige gebouw. In een notariële akte wordt vastgelegd dat als de vereniging van het gebouw af wil dan wel ophoudt te bestaan, het gebouw om niet wordt overgedragen aan de gemeente. De gemeente wordt dan juridisch eigenaar. Nadere afspraken tussen de vereniging en de gemeente moeten hierover nog worden gemaakt en uiteindelijk in de notariële akte worden opgenomen.

2.1 Stichtingskosten

Voor het voorlopig ontwerp met een tweelaagse accommodatie van circa 818 m2, is door een externe bouwkostendeskundige een stichtingskostenraming gemaakt.

Deze raming bevat een all-in prijs, dus een samenstelling van bouwkosten (ruwbouw, afbouw, vaste inrichting, installaties, indirecte bouwkosten) en algemene kosten (honoraria architect, adviseurs, inzet projectleiders, directievoering en toezicht, diverse onderzoeken, aanbesteding,

etc., oftewel de zogenoemde VAT-kosten). De raming voor het voorlopig ontwerp komt uit op een investeringsbedrag van € 3.225.000,- inclusief BTW.
Op basis van een bruto vloeroppervlakte van 818 m2 komen de bouwkosten per m2 uit op circa € 2.500 exclusief 21% btw.

Hoe verhoudt de stichtingskostenraming zich tot eerdere ramingen en welke zaken zijn hierop van invloed?

Op 3 november 2022 heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het nader uitwerken van de nieuwbouwplannen voor het clubgebouw. Via datzelfde raadsvoorstel heeft uw raad een indicatie van de bouwkosten van het clubgebouw ontvangen, namelijk tussen de € 1,1 - € 1,4 miljoen. Dit bedrag was excl. 21% btw[1] en exclusief terreininrichting en gebaseerd op:

- **Een normindicatie van de bouwkosten ad. € 1.700 - € 2.300 per m2, excl. 21% btw, prijspeil februari 2022.**
- **Een ingeschat bruto vloeroppervlakvan 620 m2 voor een basisvoorziening (kleedruimten en kantine), voor een éénlaagsgebouw. Immers, er was op dat moment nog geen TPvE met ruimtebehoefte beschikbaar.**

Daarnaast zijn de bouwkosten volgens het bouwkostenkompas in de periode februari 2022 - oktober 2023 met circa 15% gestegen. De directe bouwkosten van het voorlopig ontwerp van circa € 2.500,- exclusief BTW liggen daarmee wel in lijn met de bandbreedte die in 2022 is afgegeven, namelijk € 1.700 - € 2.300.

Het bedrag dat in 2022 is genoemd betrof de directe bouwkosten en niet het totale investeringskrediet. Bovenop de €1,4 miljoen moeten nog bouwkostenstijging, algemene kosten (15-20%) en BTW (21%) worden gerekend.

Verder is het voorlopig ontwerp bijna 200 m2 groter dan wat in 2022 het uitgangspunt was (818 m2 i.p.v. 620 m2). Belangrijke redenen hiervoor zijn de recente ontwikkelingen van de club en de beoogde toekomstbestendigheid van het gebouw (genoemd onder argumenten 1.2). Er worden bijvoorbeeld 10 in plaats van de oorspronkelijk gedachte 6 kleed-/wasruimten gerealiseerd.

In 2022 is uitgegaan van een basisvoorziening bestaande uit 1 laag. Bij de eerste schetsen en verkenningen in 2023 is gekozen voor een halfverdiepte ligging (zie toelichting onder 1.1). Dit is in lijn met tal van landelijke referentieprojecten van voetbalaccommodaties die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. Je ziet vrijwel nergens meer dat kleedruimten naast een kantinegebouw worden gesitueerd.

Gestapelde bouw werkt echter wel kostenverhogend. Dit heeft vooral te maken met de uitdaging in het opvangen van de hoogteverschillen (stijgpunten), wat ervoor moet zorgen dat het gebouw integraal toegankelijk is (zie ook punt 1.1 "Omvang gebouw", onder kanttekeningen en risico's).

Het voorlopig ontwerp is wat betreft uitstraling meer geworden dan een sobere en doelmatige basisvoorziening. Het ontwerp gaat uit van een "licht zwevend" gebouw, bovenop een basement wat in het landschap is opgenomen.

Dit is gedaan om de unieke elementen die Willemstad als vestingstad kenmerken ook hier tot uiting te laten komen, wat op draagvlak kan rekenen bij de welstandscommissie.

Bij punt 2.2 "Alternatieven", onder kanttekeningen en risico's, worden alternatieven genoemd waarmee de kosten omlaag gebracht kunnen worden.

---

[1] In de kadernota is het gemiddelde van dit bedrag genomen, namelijk €1,25 miljoen en weergegeven als een bedrag inclusief BTW en overige/algemene kosten.

2.2 Bouwkrediet i.r.t. demarcatie
Omdat het een gedwongen verplaatsing betreft bekostigt de gemeente bij uitzondering zowel de realisatie van de sportgerelateerde alsook de niet-sportgerelateerde ruimten. De vereniging brengt om niet de huidige clubgebouwen (kantine en kleedkamers) in ten behoeve van de realisatie van de MFA op die locatie. In het TPvE is - op basis van een specifieke doch gangbare demarcatielijst voor dit soort situaties - opgenomen wat er onder het bouwkrediet van de gemeente valt. Hieronder valt ook de vaste inventaris (de zgn. nagelvaste voorzieningen) zoals de bar en de keuken. De losse inventaris (niet-nagelvaste voorzieningen) is voor rekening van de voetbalvereniging. Hierbij valt te denken aan binnenzonwering, vitrage, meubilair, etc.

2.3 Slopen bestaande clubgebouw
Naast de stichtingskosten (investeringskrediet) zijn er eenmalige kosten. In dit geval is alleen sprake van sloopkosten. Er zit geen boekwaarde meer op het huidige clubgebouw en er hoeven geen verhuiskosten en/of kosten voor tijdelijke huisvesting gemaakt te worden. Het bestaande clubgebouw zal operationeel blijven gedurende de realisatie van het nieuwe clubgebouw. Als het nieuwe clubgebouw is opgeleverd en in gebruik genomen, verhuist de voetbalvereniging de te behouden inventaris vanuit het bestaande clubgebouw naar het nieuwe clubgebouw. Omdat het huidige gebouw vooralsnog in gebruik blijft, zullen de sloopkosten worden betrokken bij het uiteindelijk aan te vragen krediet voor de realisatie van de MFA.

3.1 Ontwerplevensduur versus afschrijvingstermijn
In Nederland bedraagt de ontwerplevensduur voor gebouwen en andere gewone constructies overeenkomstig de Eurocode NEN-EN-1990 50 jaar. Deze referentieperiode wordt gebruikt om het niveau van constructieve veiligheid te bereiken zoals vereist in het Bouwbesluit. In de praktijk gaan gebouwen vaak langer mee en niet in de laatste plaats door de toepassing van duurzame technieken en materialen zoals in dit geval. Om die reden wordt voorgesteld om een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor het gebouw te hanteren. Echter, dit wijkt af van het raadsbeleid op dit punt, wat uitgaat van een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Om die reden wordt beslispunt 3 aan uw raad voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's
1.1 Omvang gebouw
Er is veel aandacht besteed aan de posities van de kantine en het terras ten opzichte van de velden. Hierdoor komen aan de westzijde veel aspecten samen, zoals entree, terras, fietsen en voetgangers. Dit is onder ander ingegeven door de relatief beperkte beschikbare bouwruimte (de eerdergenoemde smalle strook tussen twee velden) en de afstand tot de autoparkeerplaatsen. Het zorgde ervoor dat het ontwerpteam een uitdaging had op het gebied van toegankelijkheid.

Uiteindelijk zijn de verkeersruimten in het gebouw groter uitgevallen in het voorlopig ontwerp ten opzichte van het TPvE. De gang in het souterrain en de trappartij zijn breder geworden om de integrale toegankelijkheid te vergroten. Samen met het aantal kleed-/wasruimten en de benodigde stijgpunten zorgt dit voor een gebouw dat bijna 200 m2 groter is dan in eerste instantie - vóór aanvang van de ontwerpfase - als uitgangspunt is gehanteerd (uitgangspunt bij raadsvoorstel 3 november 2022). Dit werkt kostenverhogend. Zie het voorlopig ontwerp in bijlage 1.

1.2 Netcongestie
Net als een groot deel van Nederland heeft onze gemeente te maken met netcongestie. De wachtlijsten voor het aanvragen van een grootverbruikaansluiting zijn dermate groot dat het zelfs jaren kan duren voordat er een elektriciteitsaansluiting gerealiseerd wordt door de netbeheerder, simpelweg omdat de huidige infrastructuur de gevraagde capaciteit (nog) niet kan herbergen. In dit geval is volgens de installatie-adviseur een elektriciteitsaansluiting van 3 x 250 Ampère nodig. Dat is een grootverbruikaansluiting. Ook het terugleveren van zelfopgewekte stroom is een onzekere factor. We proberen het elektriciteitsgebruik van het gebouw zodanig slim te regelen

dat de zelfopgewekte stroom direct weer ingezet kan worden voor gebruik zodat opslag op het netwerk zoveel mogelijk wordt voorkomen. Tevens onderzoeken we de mogelijkheid om de bestaande elektriciteitsaansluiting die aanwezig is ten behoeve van de bestaande veldverlichting te vergroten. Als dit mogelijk blijkt te zijn, dan hoeft er geen nieuwe (grootverbruik)aansluiting aangevraagd te worden.

2.1 Kostenontwikkeling

De bouwsector lijkt een afvlakkende ontwikkeling door te maken. Door allerlei landelijke ontwikkelingen drogen orderportefeuilles op. Marktpartijen zijn eerder geneigd deel te nemen aan aanbestedingen voor overheidsopdrachten. Hierdoor kunnen scherpe inschrijvingen ontstaan, waarmee dus marktvoordeel behaald wordt. Kosten lijken dus af te nemen. Tegelijkertijd blijft de kostenontwikkeling diffuus en dus een risico, ook voor dit project. In de stichtingskostenraming hebben wij rekening gehouden met 5% onvoorzien op de post 'bouwkosten'. Dit is niet alleen bedoeld om marktwerking of kostenontwikkeling tot start realisatiefase en verder op te vangen, maar ook om afwijkingen die ontstaan als gevolg van verdere engineering/uitwerking van het voorlopig ontwerp te neutraliseren. Daarnaast is rekening gehouden met 10% onvoorzien op de post 'algemene kosten'.

Op basis van een doordachte inkoopstrategie gaan we een zo efficiënt mogelijk aanbestedingstraject doorlopen met als doel marktvoordeel te behalen. Bij de verdere engineering/uitwerking van het ontwerp wordt gekeken waar nog verdere optimalisaties mogelijk zijn. Ook wordt in overleg met de voetbalvereniging gekeken of voor bepaalde activiteiten zelfwerkzaamheid tot de mogelijkheden behoort, om zo de kosten te drukken.

2.2 Alternatieven

We hebben enkele gebouwalternatieven, waarbij de toekomstbestendigheid (in functionaliteit, circulariteit en duurzaamheid) per alternatief telkens iets afneemt, globaal laten onderzoeken:

1. **Alternatief met halfverdiepte ligging: dezelfde half verdiepte ligging maar dan met stalen dakconstructie zonder dan wel met beperkte overstekken, en ook met 2 kleedruimten minder in het souterrain. De totale investering inclusief 21% btw bedraagt dan circa € 3 miljoen.**
2. **Compacter éénlaags alternatief: éénlaags gebouw met de kleedruimten ernaast i.p.v. onder de kantine, standaard traditionele bouw, zonder talud, en 2 kleedruimten minder. De totale investering inclusief 21 % btw wordt geschat op circa € 2,6 miljoen.**

Als er wordt ingegrepen in het voorliggende ontwerp raakt dat vanzelfsprekend ook de functionaliteit, circulariteit en duurzaamheid. Dat zou in onze ogen niet passen bij de beoogde toekomstbestendigheid zoals geschetst onder het kopje argumenten, en de gebouwalternatieven worden om die reden niet geadviseerd. Er is geen draagvlak bij club voor alternatief 1, omdat er daarbij vooral ingeleverd wordt op functionaliteit en enigszins ook op circulariteit. Alternatief 2 is niet circulair en het minst duurzaam. Bovendien wordt het bebouwd oppervlakte van alternatief 2 groter dan voorliggend ontwerp en de vraag is of dit überhaupt past op het beschikbare bouwvlak.

Overigens zijn de voorgenoemde gebouwalternatieven slechts globaal onderzocht. Dit leidt er in alle openheid toe dat wanneer u als raad voor een alternatief kiest, dit voor de verdere uitwerking nog wel moet worden verfijnd. Architect en adviseurs moeten in dat geval nog wel terug naar de 'tekentafel' en het ontwerptraject zal voor een deel samen met de club opnieuw doorlopen moeten worden.

Middelen

Met de realisatie van een nieuw clubgebouw voor voetbalvereniging Kogelvangers is een bedrag gemoeid van € 3.225.000 op basis van het voorlopig ontwerp van eind 2023. Dit investeringsbedrag is inclusief 21% btw, omdat activiteiten met betrekking tot sportverenigingen

onder de zogenaamde 'verruimde btw-sportvrijstelling' vallen. Hierbij is de btw voor de gemeente niet compensabel en dus kostenverhogend.

De kapitaallasten die met deze investering gemoeid zijn komen uit op € 158.000. Hierbij bedraagt de afschrijvingsperiode voor het gebouw 50 jaar (zie toelichting hierover) en voor de installaties 20 jaar. Het rentepercentage waarmee rekening gehouden is, is 2% (renteomslag in de begroting 2024). Genoemde kapitaallast zal bij realisering van het clubgebouw vanaf 2027 (realisering is voorzien in 2026) moeten worden verwerkt in de (meerjaren)begroting. Omdat de afschrijvingstermijn afwijkt van de bepalingen in de notitie "Waarderings- en afschrijvingsbeleid 2024" treft u hiervoor een afzonderlijk beslispunt aan.

In de stelpost nieuw beleid was voor deze investering rekening gehouden met een kapitaallast van € 72.000 in 2026 en € 71.000 in 2027 en volgende jaren. Deze last was gebaseerd op een investeringsraming van € 1.250.000 (exclusief algemene kosten en btw). De in de begroting 2026 opgenomen last valt vrij. Voor 2027 is aanvullend op het bedrag dat al in de begroting is opgenomen een bedrag nodig van € 87.000. Dit aanvullende bedrag zal binnen een structureel sluitende begroting moeten worden opgevangen.

Omdat de voetbalvereniging zelf het beheer en onderhoud van het clubgebouw moet uitvoeren zijn er geen andere exploitatielasten voor de gemeente.
De kosten verbonden aan het eigendom (OZB, waterschapsheffingen e.d.) zijn voor de vereniging.

Personele middelen
In de projectexploitatie zijn plankosten opgenomen voor de inzet van de ambtelijke capaciteit om het project tot een goed einde te kunnen brengen.

Communicatie
Wij willen de inwoners en ondernemers betrekken en informeren over plannen die gaan plaats vinden. Dit doen we volgens de vijf dienstverleningsprincipes: volledig antwoorden, duidelijk, betrouwbaar, meedenkend en persoonlijk.

Voor het complete project 183 wordt een participatie-/communicatieplan opgesteld.

Vervolg
Nadat het besluit is genomen wordt het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp zodat het rijp is voor aanvraag van de omgevingsvergunning.

De planning voor de nieuwbouw van het clubgebouw van Kogelvangers ziet er globaal als volgt uit:

		2023	2024				2025				2026			
	Activiteit		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	**Kogelvangers clubaccommodatie**													
1.1	*Ontwerp*													
	Besluit gemeenteraad over ontwerp en uitvoeringskrediet													
1.2	*Vergunningen*													
1.3	*Aanbestedingsprocedure bouw*													
1.4	*Uitvoering en ingebruikname*													
1.5	*Afspraken beheer, eigendom, exploitatie*													
2	**Kogelvangers velden**													
1.1	*Ontwerp*													
1.2	*Vergunningen*													
1.3	*Aanbestedingsprocedure aanleg velden*													
1.4	*Uitvoering en in gebruikname*													
3	**Sloop huidige clubgebouw en kleedkamers (inclusief voorbereiding)**													

Bijlagen
Bijlage 1 Voorlopig Ontwerp A3 Architecten
Bijlage 2 Projectexploitatie 183B clubgebouw Kogelvangers (VERTROUWELIJK)

Zevenbergen, 6 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom **A.J. Moerkerke**

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 14 maart 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024;

overwegende dat:
- **Er een nieuw toekomstbestendig clubgebouw voor voetbalvereniging Kogelvangers op de voorgestelde locatie wordt gerealiseerd zodat ruimte ontstaat voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie op de huidige locatie van de gebouwen van voetbalvereniging Kogelvangers.**

gelet op:
- **RV – Startdocument 183 Scholenontwikkeling Willemstad met kenmerk 755096 d.d. 22 juni 2017**
- **RV – Locatiestudie 183 Scholenontwikkeling Willemstad met zaaknummer 49453 d.d. 29 november 2019**
- **RV – Verplaatsing voetbalaccommodatie Kogelvangers met zaaknummer 543323 d.d. 3 november 2022**
- **RV - MFA Willemstad afronden initiatieffase met zaaknummer 858869 d.d. 13 juli 2023.**

BESLUIT

1. **Een nieuw clubgebouw voor voetbalvereniging Kogelvangers te realiseren op de voorgestelde locatie conform het voorlopig ontwerp.**
2. **Hiervoor een projectexploitatie beschikbaar te stellen van € 3.225.000.**
3. **De afschrijvingstermijn voor het clubgebouw vast te stellen op 50 jaar.**
4. **De kapitaallasten van € 158.000 van deze investering vanaf 2027 als volgt te dekken:**
   c. **Een bedrag van € 71.000 te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen;**
   d. **Een bedrag van € 87.000 te dekken binnen een sluitende (meerjaren)begroting.**
5. **Het in begroting 2026 opgenomen bedrag van € 72.000 voor deze investering binnen de stelpost nieuw beleid vrij te laten vallen ten gunste van de begrotingsruimte 2026.**

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 14 maart 2024,
de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke