Memo

Aan Gemeente Sittard-Geleen

Van [redacted]

Betreft Samenvatting rapportage Investeringen en onderhoudskosten sportaccommodaties Tennis en Voetbal en nieuwe sportlocatie Sportzone Hateboer

Datum 24-09-2024

Inleiding en aanpak

De gemeente Sittard – Geleen wil inzicht in de kosten voor het in stand houden van de volgende sportlocaties:

- SLTC
- TC Oriënt
- VV DVO
- VV OVCS
- VV Sittard
- VV Sporting Sittard '13

Daarnaast wil de gemeente ook een doorkijk naar de stichtingskosten en instandhoudingskosten voor een eventueel nieuw te realiseren Sportzone Hateboer.
Om sportlocaties veilig en functioneel te houden zijn er investeringen nodig voor onderhoud en vervanging. Onder sportlocatie rekenen wij alles binnen een sportpark, zowel de gebouwen als ook de terreininrichting (inclusief de aanwezige sportondergronden zoals voetbalvelden en tennisbanen).

Op 9 juli 2024 zijn bovengenoemde bestaande sportlocaties bezocht en heeft er een visuele inventarisatie van de buiteninrichting en de gebouwen plaatsgevonden. Op basis van, door de gemeente ter beschikking gestelde, informatie en de expertise van de onderzoeksbureaus Kragten en Bremen Bouwadviseurs is inzicht verkregen in de benodigde werkzaamheden per locatie voor de periode van 40 jaar. Door middel van kengetallen zijn vervolgens de kosten bepaald.

Voor het bepalen van de werkzaamheden en de bijbehorende kosten zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

Algemene uitgangspunten

- Alle bedragen zijn exclusief btw
- De gehanteerde kengetallen zijn prijspeil 2024
- Kengetallen zoals kosten, verwachte levensduur en te verrichten onderhoudswerkzaamheden zijn bepaald op basis van kennis en ervaring van de onderzoeksbureaus

Uitgangspunten bepaling onderhoudskosten terreininrichting (inclusief sportvoorzieningen):

- Alle benodigde onderhoudswerkzaamheden worden bekostigd uit budgetten van de gemeente

- Dagelijkse werkzaamheden niet in relatie tot de sportvloeren en/of sportinrichtingen, zoals het vrijhouden van het terrein van zwerfvuil, wordt gedaan door de gebruikers van de locatie.
- De berekende onderhoudskosten beperken zich tot de elementen die structureel onderhoud nodig hebben zoals verhardingen, de groenvoorzieningen en de sportondergronden. Incidentele onderhoudswerkzaamheden zoals bijvoorbeeld reinigen van zitbanken bij ernstige vervuiling of graffiti op keerelementen zijn niet meegenomen
- Sportinrichting zoals doelen, dug-outs of andere terreininrichting (afvalbakken, zitbanken) vragen niet om structureel onderhoud en zijn derhalve niet meegerekend in de kostenbepaling.
- Indexering vervangingskosten per eenheid vanaf 2025 met gemiddeld 0,5% per jaar en 5% voorbereidings- en toezichtkosten. De indexering is cumulatief over de 40 jaar doorgerekend. Gezien de lange periode en vaak toegepaste langdurige onderhoudscontracten is de indexering zoals omschreven gehanteerd. Voor alle duidelijkheid merken wij op dat dit om een gemiddelde gaat over 40 jaar. Enig jaar zal de indexering (aanzienlijk) hoger zijn. Een ander jaar zal deze lager zijn. Uit ervaring weten wij dat dit gemiddelde leidt tot een betrouwbare inschatting van de kosten.

Uitgangspunten vervangingsinvesteringen

- Indexering vervangingskosten per eenheid vanaf 2025 met gemiddeld 1,5% per jaar 15% voorbereidings- en toezichtkosten. De indexering wordt cumulatief over de 40 jaar doorgerekend. Gezien de lange periode is de indexering zoals omschreven gehanteerd. Voor alle duidelijkheid merken wij op dat dit om een gemiddelde gaat over 40 jaar. Enig jaar zal de indexering (aanzienlijk) hoger zijn. Een ander jaar zal deze lager zijn. Uit ervaring weten wij dat dit gemiddelde leidt tot een betrouwbare inschatting van de kosten.
- Vervanging door gelijkwaardige voorzieningen met gelijke omvang rekening houdend met reeds bekende ontwikkelingen op gebied van sportvoorzieningen en duurzaamheid (b.v. vervanging SBR infill door natuurlijke infillmaterialen bij renovatie). Waar mogelijk hebben wij dus rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen. Maar in een periode van 40 jaar zullen zich nog veel ontwikkelingen voordoen en deze zullen ook worden toegepast. Aangezien wij dat niet kunnen voorzien, is daar logischerwijze niet mee gerekend.
- De technische restlevensduur van de verschillende sportondergronden is niet bepaald aan de hand van (sporttechnische) metingen. Wij hebben daarvoor realistische kengetallen voor gehanteerd.

Uitgangspunten gebouwen

- Genoemde bedragen zijn exclusief indexering om een zuivere vergelijking te kunnen maken tussen instandhouding van het huidige pand en nieuwbouw op de huidige locatie;
- Gebouwen worden in stand gehouden en blijven qua omvang en afwerkingsniveau gelijk.
- Panden blijven in een redelijke staat (conditiescore 3 cf. NEN2767).
- Verduurzamingsmaatregelen zijn bepaald aan de hand van;
    - Het klimaatakkoord (49% CO2 reductie in 2030 en 95% CO2 reductie in 2050).

  - Erkende maatregelenlijst (EML) – In deze lijst, opgenomen in de omgevingsregeling, staan energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar en minder).
  - Het beperken van de externe energievraag.
- Voor de gebouwen die in matige technische staat verkeren en/of met beperkte verduurzamingsmogelijkheden, is een stichtingskostenberekening gemaakt. In de kostenraming voor nieuwbouw op de huidige locatie is uitgegaan van een (qua oppervlakte) vergelijkbare nieuwbouw.

Uitgangspunten nieuw te realiseren Sportzone Hateboer

In aanvulling op de eerdere genoemde uitgangspunten geldt voor de sportzone Hateboer ook de volgende uitgangspunten:

- Realisatie/ingebruikname in 2027
- Inrichting gebaseerd op de schets sportvoorziening Sportcentrumlaan Sittard zoals verstrekt door de gemeente Sittard-Geleen d.d. 16-09-2024
-



Toekomstige ontwikkelingen

Bij het opstellen van de onderhouds- en investeringskosten is uitgegaan van aanpassingen op gebied van sport, duurzaamheid en gebruik zoals deze op moment van schrijven bekend zijn. Op gebied van sportvloeren, vastgoed en duurzaamheid is de markt volop in ontwikkeling en komen er jaarlijkse nieuwe ontwikkelingen in beeld. Gezien de onderzoeksperiode van 40 jaar is het niet mogelijk om te anticiperen op aanpassingen, verbeteringen en kosten die deze ontwikkelingen de komende 40 jaar met zich mee brengen.

Overzicht totaal te verwachten kosten per locatie (periode 2024-2064)

Sportlocaties te vervallen bij realisatie Sportzone Hateboer

Locatie	Gebouwen						Sportpark excl. gebouwen			Totale kosten 2024-2064
	Instandhouding			Nieuwbouw			Instandhouding			
	Onderhoud	Verduurz.	Subtotaal	Stichtingsk.	Onderhoud	Subtotaal	Onderhoud	Investeringen	Subtotaal	
SLTC	€ 779.214	€ 17.544	€ 796.758	n.v.t.			€ 656.829	€ 1.543.600	€ 2.200.429	€ 2.997.187
TC Oriënt	€ 1.045.740	€ 52.388	€ 1.098.128	n.v.t.			€ 1.765.200	€ 1.263.300	€ 3.028.500	€ 4.126.628
W DVO	€ 1.601.193	€ 101.020	€ 1.702.213	~~€ 2.081.641~~	~~€ 1.275.864~~	~~€ 3.357.505~~	€ 3.257.949	€ 4.630.600	€ 7.888.549	€ 9.590.762
W OVCS	€ 1.205.270	€ 49.406	€ 1.254.676	n.v.t.			€ 1.918.537	€ 3.627.900	€ 5.546.437	€ 6.801.113
W Sittard	€ 1.545.304	€ 53.108	€ 1.598.412	~~€ 1.971.920~~	~~€ 1.331.829~~	~~€ 3.303.749~~	€ 3.309.169	€ 3.077.800	€ 6.386.969	€ 7.985.381
W Sp. Sittard	€ 1.526.651	€ 88.387	€ 1.615.038	~~€ 1.933.270~~	~~€ 893.456~~	~~€ 2.826.726~~	€ 2.813.285	€ 1.426.800	€ 4.240.085	€ 5.855.123
Totalen			€ 8.065.225			~~€ 9.487.980~~			€ 29.290.969	**€ 37.356.194**

Sportzone Hateboer

Locatie	Gebouw						Sportpark excl. gebouwen			Totale kosten 2024-2064
				Nieuwbouw			Nieuwbouw			
				Stichtingsk.	Onderhoud	Subtotaal	Onderhoud	Investeringen	Subtotaal	
Sportzone Hateboer (realisatie 2027)				€ 7.314.686	€ 5.460.000	€ 12.774.686	€ 7.801.285	€ 10.778.862	€ 18.580.147	€ 18.580.147
Totalen			€ -			€ 12.774.686			€ 18.580.147	**€ 31.354.833**

* Doorgehaalde bedragen zijn geen onderdeel van de totaalsom aangezien dit de financieel meest ongunstige variant (instandhouding vs. nieuwbouw) betreft.
Op basis van de technische staat en/of beperkte verduurzamingsmogelijkheden voor drie gebouwen (VV DVO, VV Sittard en VV Sp. Sittard) is onderzocht hoeveel de kosten voor (qua vloeroppervlak) vergelijkbare nieuwbouw bedragen. Geconcludeerd is dat het voor alle panden financieel aantrekkelijker is het huidige pand door te exploiteren. Zodoende zijn de kosten voor nieuwbouw niet meegerekend in de totaalbedragen.

Stichtingskosten Sportzone Hateboer

Sportpark Sportzone exclusief gebouw
De stichtingskosten voor sportzone Hateboer zijn gebaseerd op **de schets sportvoorziening Sportcentrumlaan Sittard zoals verstrekt door de gemeente Sittard-Geleen d.d. 16-09-2024 waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:**

- Stichtingskosten totaal inclusief ontwerp- voorbereidings-, en begeleidingskosten
- Inclusief uitgraven watergangen en realiseren recreatieve routes
- Inclusief sloopkosten buitenbaden en gebouw
- 6 voetbalvelden waarvan 4 uitgevoerd in kunstgras en vier velden voorzien van verlichting
- Inclusief 4 fietsbruggen ivm bereikbaarheid voorzieningen in relatie tot aan te brengen watergangen
- Inclusief onderzoeks- en legeskosten en staartkosten (20%).
- Onvoorzien 10%
- Bedragen zijn exclusief btw en prijspeil 2024

De stichtingskosten voor de Sportzone Hateboer exclusief gebouwen zijn geraamd op € 10.500.000,00

Gebouw Sportzone
Aangezien er (nog) geen ontwerpen voor de nieuwe situatie voor handen zijn, is als uitgangspunt genomen dat de nieuwe situatie qua aantal ruimten gelijk is aan de bestaande situatie. Zo behoudt elke vereniging bijvoorbeeld een eigen kantine en het aantal kleedlokalen dat ze op de huidige locatie in gebruik heeft. Qua oppervlakte zijn de kwaliteitsnormen c.q. richtlijnen van de KNVB en KNLTB gehanteerd, de afmetingen van ruimten wijken zodoende wel af van de situatie in de huidige panden. Er heeft geen toets plaatsgevonden van de ruimtebehoefte van de verenigingen op basis van het aantal leden of teams. Advies is een dergelijk onderzoek in een volgende fase uit te voeren.

Onderstaande onderdelen zijn geen onderdeel van de begroting:
- Kosten voor aankoop en bouwrijp maken van het bouwterrein
- Kosten voor sanering van eventuele verontreinigde grond
- Kosten voor verwijderen en/ of aanbrengen van ondergrondse infra aansluiting NUTS-voorzieningen
- Losse inventaris en inrichting, tenzij anders vermeld
- Vaste inventaris en inrichting, tenzij anders vermeld
- Inrichting van terrein, tribune evenals overige bouwwerken op terrein
- Verhuiskosten alsmede inhuiskosten en/of tijdelijke huisvesting
- Bedragen zijn exclusief btw en prijspeil 2024 en niet geïndexeerd
- Financieringskosten
- Leges
- Kosten voor sloop of mogelijke opbrengsten uit verkoop van huidige accommodaties

Bijlagen