Gemeente Borger-Odoorn

116001-2021:588229

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: M Hoving
Afdeling/cluster: Sociaal domein
Portefeuillehouder: H.G. Wind

Registratienummer: 116001-2021:588229

Onderwerp:
Toekomst sporthal de Koel

Voorgestelde wijze van afdoening:
Ter besluitvorming

Beslispunten:

1. De gemeenteraad geeft het college opdracht om de voorkeursscenario's 3 en 4 verder uit te werken;
2. En deze uitwerking in september voor oordeelsvormende behandeling aan te bieden aan de gemeenteraad;

Inleiding
Eind maart 2021 heeft uw gemeenteraad de toekomstvisie over de binnensportaccommodaties vastgesteld. Volgend op de toekomstvisie heeft u ook een QuickScan ontvangen die inzicht gaf in de financiële effecten van alle opgaven uit deze visie. Tijdens de besluitvorming heeft u het college gevraagd om opgave 1, het toekomstbestendig maken van sporthal de Koel, prioriteit te geven en om de financiële effecten van deze opgave beter inzichtelijk te maken. Het college heeft toegezegd dit eind van het jaar, rond december/januari, aan te bieden aan u.

Haalbaarheidsonderzoek
De opdracht van de gemeenteraad is vorm gegeven in een haalbaarheidsonderzoek voor het toekomstbestendig maken van de sporthal. Het rapport is opgesteld door Vundamenz, een externe partij met ervaring in huisvestingsvraagstukken. Het rapport is toegevoegd als bijlage (1). In het rapport zijn meerdere scenario's uitgewerkt en getoetst op enkele belangrijke criteria. Deze geven inzicht in de haalbaarheid van een toekomstbestendige en multifunctionele sporthal in Borger.

Er is gekeken naar het functioneel gebruik, multifunctioneel gebruik, duurzaamheid en technische kwaliteit, proces en planning en de financiële effecten. Deze gezamenlijke aspecten zijn ook getoetst op de kaders die zijn opgenomen in de toekomstvisie binnensportaccommodaties. In het rapport is uitgebreide analyse van elk onderdeel te lezen.

Het onderzoek is in samenwerking met de gebruikers uitgevoerd. De sportverenigingen en het onderwijs zijn, apart van elkaar in een bijeenkomst, uitgevraagd naar hun bevindingen rondom het huidige gebruik en wensen voor een nieuwe situatie.
Dit heeft waardevolle informatie opgeleverd en is opgenomen in het onderzoek.

Het eindrapport is vervolgens half november ter inzage aangeboden aan de gebruikers. Daarin is opgeroepen om de scenario's voor hun eigen situatie te beoordelen. De gebruikers konden vervolgens hun voorkeursvariant doorgeven aan de gemeente. Zij hebben dat gedaan vanuit een publieksvriendelijk rapport waar geen bedragen in zijn opgenomen. Hun keuze is gebaseerd op de eerste vier criteria uit het rapport.
Een overzicht van de reacties is opgenomen in de bijlage (2).

Conclusie
Gezien het haalbaarheidsonderzoek en de gesprekken met de gebruikers heeft het college scenario 3 en 4 als voorkeursscenario aangewezen. Deze scenario's scoren het hoogst op de toetsingscriteria en worden ook door de gebruikers veelvuldig genoemd. Het college vraagt uw gemeenteraad om deze voorkeursscenario's verder uit te werken.

Scenario 1, 2 en 5 scoren lager op de toetsingscriteria.
Scenario 1, renovatie van de sporthal en spelzaal, blijft beperkingen houden die momenteel ook ervaren worden. Dat zit met name in de beperking van het plaatsen van tussenwanden, de beperkingen om de hal te verduurzamen en het voldoen aan de normen van NOC*NSF. Dat is in deze variant niet haalbaar.

Scenario 2, nieuwbouw sporthal en renovatie spelzaal, zorgt voor een druk op de beschikbare ruimte in de bestemming waar de sporthal nu staat.
De spelzaal zal nog niet aan de normen van een gymzaal voldoen en is dus alleen inzetbaar voor andere doeleinden. Het aantal zaaldelen is wel een voordeel in dit scenario.

Bij scenario 1 en 2 geldt dat het Esdal college moet reizen naar de locatie bij het MFA. Dit gaat ten koste van de onderwijstijd voor het VO. Daarbij is ook aangegeven dat deze reisbeweging vanwege de veiligheid van de leerlingen niet gewenst is.

De locatie van de sporthal bij scenario 5, in Borger-west, kent ook zijn beperkingen. Naast dat het gros van de verenigingen hebben aangeven dat ze het omwille de veiligheid geen wenselijke locatie vinden, zal de bezetting in de sporthal ook vrije momenten kennen. Doordat de grootste gebruiker, het basisonderwijs gevestigd in de MFA, geen gebruik kan maken van deze sporthal (i.v.m. afstand) zal er een gymzaal gebouwd moeten worden bij de MFA. Indien ruimtebehoefte voor bewegingsonderwijs van het primair onderwijs toeneemt dan moet de gemeente dagelijks gymvervoer gaan faciliteren. Dat zal zorgen voor een hoge kostenpost.

Scenario 3, nieuwbouw sporthal de Koel, biedt kansen voor de technische- en duurzaamheidscriteria. In dit scenario is het mogelijk dat een toenemende ruimtebehoefte voor bewegingsonderwijs de bezetting in de toekomst onder druk komt te staan. Er zijn daardoor minder groeimogelijkheden voor toekomstig gebruik. Daarbij moeten leerlingen van het VO in dit scenario ook afreizen naar de sporthal bij het MFA.

Scenario 4, nieuwbouw sporthal de Koel en gymzaal nabij Esdal college, lijkt op basis van de toetsingscriteria het meest positief uit te vallen. Het is in deze variant mogelijk om toekomstige groei van bewegingsbehoefte te faciliteren, te voorzien in optimale faciliteiten dichtbij school voor zowel het PO als het VO en ruimte te bieden voor extra huurmogelijkheden voor het verenigingsleven i.v.m. de gymzaal bij het Esdal college. Daarnaast zijn er veel mogelijkheden om in te zetten op een duurzame locatie.

Vervolgstappen
Om deze analyse en de conclusies uit het haalbaarheidsonderzoek door te zetten naar de volgende fase in het toekomstbestendig maken van sporthal de Koel wordt geadviseerd om de gemeenteraad voor te stellen om scenario 3 en 4 verder uit te werken.
In deze nadere uitwerking wordt dieper ingegaan op de toetsingscriteria. Samen met de gebruikers wordt er gewerkt aan een programma van eisen en er zal een eerste ontwerp worden geschetst. Daarbij worden de financiële effecten, op basis van het programma van eisen, verder uitgewerkt.
Na de zomer is het mogelijk om beide scenario's gedetailleerder voor te leggen in de oordeelsvormende vergadering van de gemeenteraad. Bij de begrotingsbehandeling (2023) kan een definitief besluit worden genomen.

Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om de sporthal tijdelijk op een andere locatie te faciliteren.

Beoogd effect
In 2023 kan gestart worden met het toekomstbestendig maken van de binnensportaccommodatie(s) in Borger.

Argumenten
1.1 Het uitwerken van de voorkeursscenario's geeft een beter beeld
Er is uitvoering gegeven aan de wens van uw gemeenteraad om opgave 1 uit de toekomstvisie binnensportaccommodaties prioriteit te geven. Het haalbaarheidsonderzoek is daar een uitwerking van, passend bij de gestelde kaders uit de visie. In de volgende fase is het mogelijk om de voorkeursscenario's verder af te pellen. Het geeft meer richting om samen met de gebruikers beter in beeld te brengen wat wenselijk is voor een toekomsbestendige binnensportaccommodatie.

1.2 Het vervolg past in het proces zoals dat bij de besluitvorming van de toekomstvisie is besproken
In de raadsbijeenkomst van 18 maart is toegezegd dat rond deze periode opgave 1 nader is uitgewerkt in de vorm van een haalbaarheidsonderzoek. Aanleiding hiervoor was de huidige situatie van sporthal de Koel. Deze voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Het haalbaarheidsonderzoek geeft nu een beeld van enkele scenario's. Een logische volgende stap zou nu zijn om de voorkeursscenario's van het college verder uit te werken. Deze uitwerking maakt het makkelijker om in september 2022 een besluit te nemen op een definitief scenario met de daarbij behorende financiële effecten.

1.3 Deze scenario's scoren het hoogst op de toetsingscriteria
Zowel scenario 3 als 4 hebben "goed" gescoord op de criteria die zijn geanalyseerd. Ze zijn beiden toekomstbestendig. Op multifunctionaliteit en duurzaamheid scoort het goed en dat zijn belangrijke kaders uit de toekomstvisie binnensportaccommodaties.
De overige scenario's zijn varianten die beperkingen kennen waar de toekomstbestendigheid en multifunctionaliteit niet, of in mindere mate, haalbaar blijken. Daardoor komen scenario 3 en 4 naar voren als voorkeursscenario's om verder uit te werken.

2.1 Een verdere uitwerking geeft meer inzicht in het totaalplaatje
Door de voorkeursscenario's verder uit te werken is het mogelijk om de discussie

over een uiteindelijke keuze beter te voeren. De uitwerking gaat inzicht geven in een programma van eisen op het gebied van ruimtelijke, functionele en technische aspecten. Deze uitwerking zal samen met de gebruikers uitgevoerd worden.

2.2 Er dient voldoende budget beschikbaar te zijn om een scenario te kunnen realiseren

Om er zeker van te zijn dat er budget beschikbaar is in de begroting van 2023 wordt geadviseerd om de investeringsbehoefte van scenario 4 op te nemen in het meerjarig investeringsplan voor de kadernota van 2023. Dit scenario kent de hoogste investeringslast van de twee scenario's. Dit geeft de gemeenteraad inzicht in de investeringsbehoeften die op ons af komen en biedt de mogelijkheid om tot een integrale afweging te komen tussen de verschillende investeringsvoorstellen.

Kanttekeningen

1.1 Beide scenario's zijn forse investeringen

De kapitaalslasten die horen bij de investeringen op scenario 3 en 4 zijn fors te noemen. Jaarlijks drukt dit op de begroting. Er is beperkte ruimte in het meerjarig investeringsplan beschikbaar. Dit kan een risico vormen voor het rondkrijgen van de begroting op lange termijn.

1.2. Beide scenario's vragen om een verdere uitwerking

Alle scenario's zijn zorgvuldig geanalyseerd maar brengen niet alles in beeld. De bezetting is gebaseerd op de huidige inrichting. De nieuwe situatie kan zorgen voor een grotere bezettingsbehoefte. Dit zal nader onderzocht moeten worden.

2.1 Een tijdelijke voorziening is nog niet opgenomen in de investering

Tijdens het realiseren van de nieuwe situatie zal gezorgd moeten worden voor een tijdelijke voorziening. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld een opblaashal. Hiervoor dient nog veel uitgezocht te worden, wat meegenomen zal worden in de uitwerking van de voorkeursscenario's.
De kosten voor deze tijdelijke voorziening zijn op dit moment nog niet bekend.

Financiën

Het vernieuwen van sporthal de Koel heeft een fors financieel effect op de begroting. In het haalbaarheidsonderzoek zijn de kosten op hoofdlijnen geraamd per variant.
Het vervolgproces moet de precieze kosten van varianten 3 en 4 in beeld gaan brengen.

Om er zeker van te zijn dat er budget beschikbaar is in de begroting van 2023 wordt geadviseerd om de investeringsbehoefte van scenario 4 op te nemen in de meerjarig investeringsplan voor de kadernota van 2023. Dit scenario kent de hoogste investeringslast van de twee scenario's.

In onderstaand overzicht zijn de structurele lasten weergegeven;

		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
1	Investeringskosten incl. btw	€ 5.707.440	€ 9.024.360	€ 8.386.860	€ 10.344.360	€ 10.544.360
2	Investeringskosten incl. deels teruggave BTW	€ 4.962.991	€ 7.847.270	€ 7.292.922	€ 8.995.096	€ 9.169.009
3	Boekwaarde		€ 93.000	€ 368.000	€ 368.000	€ 368.000
4	Vaste lasten					
5a	Kapitaalslasten rekenrente 2,5% - obv regel 2	€ 295.665	€ 378.698			€ 434.602
5b	*optie Kapitaalslasten rekenrente 1,5% - obv regel 2*	*€ 266.015*	*€ 330.133*	*€ 299.371*	*€ 370.404*	*€ 377.662*
6	Onderhoud & Heffingen	€ 59.306	€ 66.125	€ 52.500	€ 64.050	€ 64.050
7	Exploitatielasten	€ 105.510	€ 122.188	€ 101.250	€ 123.525	€ 123.525

Op basis van scenario 4 bedragen de indicatieve kapitaallasten € 426.250 structureel. Dit is na aftrek van verwachte opbrengsten uit de SPUK/BOSA regelingen. In dit bedrag is nog geen rekening gehouden met de bijdrage van het Esdal College voor realisatie van de separate sportzaal in de buurt van de nieuwe locatie. Voor de kapitaallasten zal dekking moeten worden gevonden binnen knop 1 begrotingssaldo, omdat we geen budget voor vervangingsinvesteringen in de begroting hebben opgenomen. Een gedachte is om hiervoor de gereserveerde € 500.000 van het MJIP bij de begroting 2022 voor aan te wenden.

De boekwaarde van De Koel, momenteel € 368.000,-, zal in één keer moeten worden afgeboekt op het moment van activeren. Voor dit bedrag zal een incidentele dekking nodig zijn die binnen de begroting zal moeten worden gevonden. Hiervoor kan knop 2, budget beleidsintensivering worden aangewend of er dient een onttrekking aan een reserve plaats te vinden.

Op basis van onze financiële verordening dienen we de nieuwe Koel af te schrijven in 40 jaar. Een overweging kan zijn om hier van af te wijken en de investering over 50 jaar af te schrijven. Op basis van de verwachte levensduur is 50 jaar wel realistisch. De huidige Koel stamt namelijk uit 1968. Hierdoor zal de kapitaallast lager uitvallen en blijft er meer ruimte over voor andere investeringen. Het nadeel hiervan is dat de investering langer op de balans zal staan en de begroting de kapitaallasten voor langere tijd moet dragen. Het effect van deze verschillende afschrijvingstermijnen nemen we mee in de verder uitwerking van de voorkeursscenario's.

Een eventuele bijdrage van het Esdal college (scenario 4) en subsidies voor bijvoorbeeld duurzaamheid kunnen nog zorgen voor een verlaging van de investering. Op dit moment is hierover nog te weinig bekend. In de verdere uitwerking van de scenario's zal hier aandacht voor komen.

Verder zijn er nog geen kosten opgenomen voor tijdelijke huisvesting van de sporthal gedurende de realisatiefase. Dit zal in de verdere uitwerking worden meegenomen. Deze kosten moeten incidenteel gedekt te worden.

Communicatie
Het haalbaarheidsonderzoek is gecommuniceerd met de gebruikers, sport en onderwijs, van sporthal de Koel. Zij hebben hun mening gegeven zoals opgenomen in bijlage 2.
In het vervolgproces, het uitwerken van de voorkeursscenario's, worden zij intensief betrokken.
In dit stadium zal ook communicatie naar omwonenden en het dorp opgezet worden.

Uitvoering
Na besluit van uw gemeenteraad wordt direct gestart met het uitwerken van de voorkeursscenario's. Hiervoor wordt een samenwerking aangegaan met een extern bureau die de technische uitwerking van het programma van eisen uit zal werken.

Bijlagen
1. Haalbaarheidsonderzoek sporthal de Koel
2. Binnengekomen reacties op voorkeursscenario gebruikers

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D.C Rensen	mr. J. Seton