

Memo Besluitenlijst commissie DEB 22 april 2026 inzake Raadsvoorstel Herstel akoestiek problematiek sporthallen Teylingen

In de commissiebehandeling zijn door verschillende partijen een aantal vragen gesteld over onder andere de combinatie met regulier onderhoud, de kosten en de aansprakelijkheid van bouwers van de sporthallen. Met deze memo hopen we daar aanvullende informatie over te kunnen bieden.

1 Overzicht MJOP-investeringen sportaccommodaties

1.1 Relatie met het MJOP

De sportaccommodaties worden beheerd op basis van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), waarbij werkzaamheden doorgaans worden gepland op basis van technische levensduur.

In de praktijk wordt echter gestuurd op 'conditiegestuurd onderhoud' (NEN 2767¹): onderdelen worden alleen vervangen wanneer de technische of functionele staat daar aanleiding toe geeft. Dit betekent concreet dat:

- a. De in het MJOP opgenomen jaren geen harde uitvoeringsmomenten zijn, maar financiële richtlijnen.
- b. Onderhoud en vervanging kunnen worden uitgesteld als de kwaliteit nog voldoende is.
- c. Het MJOP primair een reserverings- en planningsinstrument is, zonder uitvoeringsverplichting.

In het MJOP zijn investeringen opgenomen voor zowel de sporthal als het zwembad van sportaccommodatie De Wasbeek. Gelet op de onzekere toekomst van deze accommodatie én het te starten onderzoek naar de toekomst van de Wasbeek, wordt hierbij een terughoudend standpunt gehanteerd. Met andere woorden: het nut en/of de noodzaak van investeringen wordt per onderdeel nóg kritischer afgewogen.

Dit sluit aan bij het principe van conditiegestuurd beheer, waarbij alleen die maatregelen worden uitgevoerd die vanuit veiligheid, functionaliteit en beheer op korte termijn noodzakelijk zijn.

¹ De NEN 2767-norm is een objectieve methode om de onderhoudsstaat van gebouwen vast te stellen, waarmee onderbouwd kan worden bepaald op welk moment onderhoud of vervanging noodzakelijk is.

1.2 Financiële effecten

Het krediet voor het herstel van de akoestiek leidt niet direct tot besparingen binnen het MJOP omdat:

- a. De geplande akoestische maatregelen voor sporthal De Geest (2025) en De Korf (2028) buiten het aangevraagde investeringskrediet vallen; deze worden gedekt binnen de bestaande middelen van het MJOP. Anders gezegd: Het krediet is vooral voor werkzaamheden die *niet* in combinatie met onderhoudswerkzaamheden gedaan worden.
- b. Het geen vervangingsinvestering is, maar een functionele verbetering toevoegt.
- c. De grootste kosten betrekking hebben op daken en installaties. Die staan los van de akoestische maatregelen.

1.3 Maatschappelijke effecten investeringen akoestiek

De effecten zijn voornamelijk maatschappelijk van aard omdat het aangevraagde krediet zal bijdragen aan:

- a. Vermindering van gezondheidsklachten en ziekteverzuim.
- b. Beperking van juridische en aansprakelijkheidsrisico's.
- c. Verbetering van gebruikskwaliteit van de accommodaties.

Deze effecten zullen niet direct zichtbaar zijn als besparing in het MJOP.

1.4 Conclusie

- a. Akoestische maatregelen zijn functionele kwaliteitsverbeteringen.
- b. Deze zijn geen onderdeel van regulier meerjarenonderhoud en leiden niet tot een directe kostenbesparing (met uitzondering van de Geest in 2025 en de Korf in 2028).
- c. De investering moet daarom worden gezien als een correctieve maatregel vanuit zorgplicht en Arbo-verantwoordelijkheid.

2. Aansprakelijkheid bouwers

De geconstateerde overschrijding van nagalmtijden in gemeentelijke sportaccommodaties riep de vraag op in hoeverre de oorspronkelijke bouwers hiervoor aansprakelijk kunnen worden gesteld. Deze mogelijkheid is in de praktijk beperkt en afhankelijk van zowel het bouwjaar als de destijds geldende contractuele en wettelijke kaders.

Voor sportaccommodaties gerealiseerd vóór en rond 2000 (onder het Bouwbesluit 1992) en tot ongeveer 2012 (onder het Bouwbesluit 2003) golden geen concrete wettelijke eisen voor nagalmtijden.

Akoestische kwaliteit was in deze periode slechts afdwingbaar als hierover expliciete prestatie-eisen waren opgenomen in bestekken of contracten, bijvoorbeeld via richtlijnen zoals die van NOC*NSF normen. Ook onder het huidige Bouwbesluit 2012 zijn dergelijke eisen voor sporthallen beperkt en vaak indirect.

Daarnaast vormt verjaring een wezenlijke belemmering. Op grond van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 verjaart aansprakelijkheid van aannemers en adviseurs in beginsel na vijf (5) jaar na oplevering, met een absolute termijn van tien (10) jaar.

Voor het merendeel van de bestaande sportaccommodaties binnen Teylingen zijn deze termijnen verstreken, waardoor juridische verhaalbaarheid in de regel niet meer mogelijk is.

Alleen bij recent gerealiseerde of gerenoveerde accommodaties (korter dan 5–10 jaar geleden), en indien aantoonbaar niet is voldaan aan expliciet overeengekomen akoestische prestaties, kan aansprakelijkheid nog aan de orde zijn. Dat is in Teylingen niet het geval.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de huidige akoestische problematiek hoofdzakelijk voortvloeit uit destijds geldende normen en inzichten. En niet uit aantoonbare tekortkomingen die juridisch nog verhaalbaar zijn. De voorgestelde investeringen dienen daarom te worden beschouwd als een kwaliteitsverbetering passend bij hedendaagse eisen en niet als herstel van juridisch afdwingbare gebreken.

3. Mate van kostenvariatie

Het aangevraagde krediet van €162.194 is gebaseerd op een marktconforme inschatting. Hierin is al een post van 10% voor onvoorziene kosten opgenomen om aanvullende werkzaamheden of beperkte prijsfluctuaties op te vangen.

Gezien de huidige marktomstandigheden kan echter niet worden uitgesloten dat deze bandbreedte in de praktijk hoger uitvalt. De uiteindelijke kosten worden namelijk beïnvloed door keuzes in materiaal, uitvoeringsmethodiek en eventuele aanvullende werkzaamheden die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken. De uitvoering volgt namelijk geruime tijd na het oorspronkelijke onderzoek en de geoffreerde oplossingen.

Daarnaast speelt de economische situatie een rol. Door geopolitieke ontwikkelingen, waaronder de oorlog in het Midden-Oosten, staan grondstof- en energieprijzen onder druk. Met name stijgende (olie)prijzen hebben effect op productie- en transportkosten van bouwmaterialen. Deze kosten worden doorgaans door fabrikanten en leveranciers doorbelast in hun prijsstelling, waardoor offertes kunnen afwijken van eerder uitgebrachte ramingen.

Hoewel de opgenomen post voor onvoorziene kosten een belangrijk deel van deze onzekerheden afdekt, kan deze door de huidige marktdynamiek deels achterhaald zijn. Daarom zal de kostenontwikkeling gedurende het proces nauwlettend worden gemonitord door zowel het Sportbedrijf Teylingen als de gemeente, zodat tijdig kan worden bijgestuurd indien nodig.

4. Situatie sportaccommodatie Nieuw Boekhorst

In de voorbereidende fase én specifiek in het programma van eisen, is geborgd dat de nieuwe sportaccommodatie minimaal voldoet aan de geldende akoestische normen.

Bijlage 1 Overzicht MJOP-investeringen sportaccommodaties

	Kosten in EURO					
Sporthal	10-50k	50-100k	100-200k	200-300k	300-500k	500-750k
De Schans	Schilderwerk (2025)	Sportvloer (2037)	Binnenschilderwerk (2031)	Installaties (2033-35)	Dak (2028)	
De Korf		Sportvloer (2025)		Installaties+akoestiek (2028)	Dak (2031)	Sportvloer+PV (2040)
De Geest	Akoestiek (2025)			Installaties (2028)	Dak (2027)	
Cluster	Schilderwerk (2025)		Installaties (2028)			
Wasbeek Sporthal						Dak (2028/31)
Wasbeek Zwembad	Vloer (2027)		Inrichting (2030)	Installaties (2028)	Dak (2031)	
Legenda						
Kleur	Bedragen in EURO					
Klein onderhoud	10-100k					
Middelgrote ingrepen	100-300k					
Zware investeringen	300k+					