gemeente Opsterland

008645219

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	:	3 juli 2023
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Definitief Ontwerp en kredietaanvraag renovatie en (deels)nieuwbouw SOC Kortezwaag
Portefeuillehouder	:	Anko Postma

Beetsterzwaag, 6 juni 2023

Voorstel

1. Het Definitief Ontwerp voor de renovatie en (deels)nieuwbouw van SOC Kortezwaag vast te stellen en het college opdracht te geven om de aanbesteding en realisatie te starten.
2. Een aanvullend krediet van € 10.291.310 beschikbaar te stellen voor de renovatie en (deels)nieuwbouw van SOC Kortezwaag.
3. Een krediet van € 588.500,- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom het SOC Kortezwaag.
4. Het effect van de kredietaanvraag te verwerken in de begroting.

Inleiding

Om te komen tot toekomstbestendige breedtesport in Gorredijk is, na instemming van de raad met de procesplanning (7 maart 2022), gewerkt aan de voorbereiding voor renovatie en (deels) nieuwbouw van Sport- en Ontspanningscentrum Kortezwaag. Het project is projectmatig aangepakt waarbij van grof naar fijn wordt gewerkt. In samenwerking met de gebruikers, stichting De Delte en de huidige exploitant heeft dit geleid tot een Voorlopig Ontwerp. Het Voorlopig Ontwerp is op 18 april 2023 aan u gepresenteerd. Nadien is verder gewerkt aan het Definitief Ontwerp. Bij het Definitief Ontwerp worden ook de totale kosten van het plan duidelijk gemaakt.

Parallel aan het uitwerken van het Definitief Ontwerp is ook een variant om een volledig nieuwe sporthal te bouwen op hoofdlijnen uitgewerkt. Dit is gedaan om een goede vergelijking tussen nieuwbouw en renovatie te kunnen maken.

Inmiddels is het Definitief Ontwerp afgerond. Het Definitief Ontwerp is opgenomen in het “Einde fasedocument Definitief Ontwerp SOC Kortezwaag”. Dit document bevat het architectonische ontwerp, de stichtingskostenraming, een overzicht van de dekking, de exploitatie en het aanbestedingsproces en het is opgesteld als onderbouwing voor de overgang naar de volgende fase. Het is ook de basis voor de vraag aan u om middelen beschikbaar te stellen voor de realisatie van het project.

Met het beschikbaar stellen van de middelen wordt de ontwerpfase afgerond en gaat het project over naar de aanbesteding- en realisatiefase.

Beoogd effect en/of resultaat

Een duurzaam te exploiteren sportcomplex en zwembad die bijdragen aan het stimuleren van een gezonde leefstijl en ruimte bieden aan zowel breedtesport als topsport (LDODK). Daarnaast geeft het vernieuwde sportcomplex gelegenheid voor ontmoeting en speelt het in op kansen op het gebied van het sociaal domein.

Argumenten

1.1 Met het Definitief Ontwerp wordt invulling gegeven aan de opdracht van de raad voor de ontwikkeling van SOC Kortezwaag

Op 7 maart 2022 heeft u als gemeenteraad ingestemd met de procesplanning om te komen tot renovatie en (deels) nieuwbouw van het SOC Kortezwaag. Met de oplevering van het Definitief Ontwerp en de bijbehorende stichtingskostenraming hebben wij hier invulling aan gegeven. In het “Einde fasedocument Definitief Ontwerp SOC Kortezwaag” wordt een verdere onderbouwing gegeven (bijlage 1).

1.2 Er is veel draagvlak voor het ontwerp

Door de architect en de installatieadviseur is het Definitief Ontwerp opgesteld. Dit is gebeurd met grote betrokkenheid en in goede samenwerking met de exploitant, stichting De Delte en gebruikers. Het ontwerp is goed ontvangen door de omliggende sportverenigingen, direct omwonenden en Plaatselijk Belang. Op 23 mei 2023 is het ontwerp getoond aan het dorp tijdens een goed bezochte inloopbijeenkomst. Ook hier waren de reacties enthousiast en positief.

1.3 Het Definitief Ontwerp voldoet aan de gestelde eisen en heeft meerwaarde

Het Definitief Ontwerp voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het programma van eisen. Verder voldoen we aan het bouwbesluit en de landelijke gestelde eisen voor verduurzaming. Ook heeft Hûs en Hiem bij een eerste toetsing op welstand positief gereageerd. Met de realisatie voldoen we niet alleen aan de eisen maar verduurzamen we ook het zwembad en waarderen we de openbare ruimte rondom het sportcentrum op. Dit heeft een positief en effect en straalt ook af op de omliggende sportverenigingen.

1.4 Met een positief besluit is het halen van de ambitieuze planning nog haalbaar

De planning is erop gericht om het te renoveren deel op te leveren eind oktober 2024 en het nieuwbouwdeel voorjaar 2025. Om dit mogelijk te maken is een positief besluit nodig.

1.5 Het sportcentrum biedt ruimte voor de buurtsportcoaches waarmee de jaarlasten worden verlaagd.
In het ontwerp hebben we goed gekeken naar een multifunctionele invulling van de ruimtes. Zo brengen we ook de ruimte die de gemeente beschikbaar stelt voor de buurtsportcoaches onder in het sportcentrum. Voor deze voorziening zijn structurele middelen (€ 10.000,-) beschikbaar in de gemeentelijke begroting. Deze kunnen we nu inzetten als dekking voor de benodigde investeringen voor het sportcentrum. De jaarlast wordt hiermee verlaagd.

1.6 De realisatie van het project is belangrijk voor de sociale cohesie en de leefbaarheid van Gorredijk
Met de realisatie beschikt het dorp over een modern sport- en ontspanningscentrum met lagere exploitatielasten, dat ruimte biedt aan het verenigingsleven en aan andere sportactiviteiten. Sporten en ontmoeten zijn belangrijke functies in een dorp als Gorredijk. Ook geven we als gemeente op deze manier invulling aan het bundelen van de sportvoorzieningen op één centraal punt in Gorredijk. Met de realisatie voorzien we in een toekomstbestendige voorziening voor de 'binnen' sporten van Gorredijk.

1.7 De nieuwe sporthal voorziet in de zorgplicht voor het huisvesten van bewegingsonderwijs.
Gemeenten moeten volgens de wet zorgen voor voldoende voorzieningen voor het bewegingsonderwijs van scholen voor het primair, speciaal en voortgezet onderwijs. Deze wettelijke taak staat omschreven in landelijke wetgeving (WPO, WVO, WEC) en de gemeentelijke onderwijshuisvestingsverordening. Met het nieuwbouwdeel voorzien we hierin en hebben we dit voor lange termijn geborgd.

1.8 Renovatie en (deels)nieuwbouw verdient de voorkeur boven een volledige nieuwbouwvariant.
Parallel aan de uitwerking van het Definitief Ontwerp hebben we een volledige nieuwbouwvariant globaal laten uitwerken en doorrekenen. Hieruit blijkt dat de bouwkosten voor deze variant veel duurder zijn. Naast de bouwkosten zijn er ook nog extra bijkomende kosten. Bij nieuwbouw moeten we kosten maken voor sloop, een nieuw ontwerpproces, tijdelijke huisvesting voor sportverenigingen etc. Los van het kostenaspect heeft deze variant nog meer negatieve effecten. Die effecten zitten in een langere realisatietermijn, haalbaarheid, overlast en draagvlak bij gebruikers. Daarnaast zorgt een volledige nieuwbouwvariant voor een complexe logistieke uitdaging tijdens het bouwproces met de noodzaak voor tijdelijke huisvesting voor alle gebruikers. Verder geven de exploitant en sportverenigingen het signaal af dat ze bij de nieuwbouwvariant zorgen hebben over ledenverlies en sponsorderving.
De conclusie is dat volledige nieuwbouw een beduidende mindere optie is dan renovatie en (deels)nieuwbouw van het sportcentrum.

2.1 Een positief besluit op het krediet is nodig om te starten met de aanbesteding en realisatie.
Met het beschikbaar stellen van de benodigde middelen kunnen we de aanbesteding en realisatie opstarten.

2.2 De bestaande overeenkomsten met de exploitant en stichting De Delte worden geactualiseerd
De exploitant en stichting De Delte hebben overeenkomsten met de gemeente voor de huidige situatie. De toekomstige situatie vraagt om een aanpassing van de bestaande overeenkomsten. De nieuwe exploitatielasten worden verwerkt in de overeenkomsten. De exploitatielasten worden lager dan in de bestaande situatie.

Voor aanbesteding actualiseren we de huidige huurovereenkomsten naar de nieuwe situatie. Met de exploitant stellen we een nieuwe gebruikers- en huurovereenkomst op. Voor de Delte actualiseren we de gebruikersovereenkomst.

3.1 De plannen voor de openbare ruimte zijn integraal afgestemd
Voor de herinrichting van het gebied rondom het sportcentrum hebben we veelvuldig overleg gevoerd met de belanghebbenden. De plannen voor de herinrichting hebben we besproken en afgestemd met direct omwonenden, gebruikers, omliggende verenigingen, De Delte en de exploitant.

3.2 Het ontwerp van het omliggend gebied voldoet aan de verkeersnormen en richtlijnen
We hebben verkeersmetingen laten uitvoeren op de Mientewei. Verder heeft de gemeentelijke verkeerskundige het plan voor de herinrichting getoetst. Uit de meting en de toets blijkt dat het ontwerp en ook de routing naar het sportcentrum voldoet aan de gestelde normen en richtlijnen.

3.3 Herinrichting van de openbare ruimte is een gemeentelijke taak
De herinrichting van het openbaar gebied rondom het sportcentrum komt voor rekening van de gemeente. De dekking van deze kosten komt voor een deel uit het regulier (onderhouds)budget. De rest moet aanvullend (door het beschikbaar stellen van het krediet) worden gefinancierd.

4.1 De raad heeft budgetrecht
Het is belangrijk dat de besluiten van uw raad goed worden verwerkt in de begroting. Met dit besluit wordt daar zorg voor gedragen.

4.2 De uitvoering van het project heeft een gunstig effect op de exploitatieresultaten
De renovatie en nieuwbouw leiden tot betere exploitatieresultaten. Dit komt vooral door de verduurzamingsmaatregelen waardoor de energielasten sterk zullen dalen.

Kanttekeningen

2.1 Het aanbestedingsresultaat is onzeker
De onzekere marktontwikkelingen kunnen invloed hebben op het aanbestedingsresultaat. De ontwikkeling van de prijzen op de markt is zeer turbulent en moeilijk in te schatten. De aanbesteding kan daarom meevallen, maar kan ook tegenvallen, meer dan in het verleden het geval was. In de stichtingskosten hebben we een post loon- en prijsstijgingen (5%) opgenomen om hogere marktprijzen op te kunnen vangen. Er is een kans dat de aanbesteding zodanig tegenvalt dat er aanvullend krediet nodig is. Als dat zo is, dan wordt dit aan de raad voorgelegd. De kosten hebben wij geraamd op basis van calculaties van een calculatiebureau, een installatie adviesbureau en Antea Group. Zij hebben marktconforme prijzen voor de huidige markt gehanteerd om een zo realistisch mogelijk beeld te krijgen. Om de kosten verder zo goed als mogelijk te beheersen, hanteren wij bij de aanbesteding een realistisch prijsplafond. Dat betekent dat we de opdracht niet gunnen als de prijs boven dat bedrag uitkomt. Deze methode hebben we eerder succesvol toegepast bij de realisatie van kindcentrum De Treffer in Gorredijk.

2.2 Het is onzeker of de subsidies worden toegekend
De subsidieaanvragen die we indienen zijn kansrijk maar het blijft onzeker of ze worden toegekend. Om voorzichtig te ramen, hebben we de mogelijke subsidieopbrengsten niet opgenomen in het dekkingsplan. Als we de subsidies krijgen, gelden die als meevallers en nemen we deze mee in de afrekening van het project en verwerken we ze in de begroting.

Middelen

Raadsvoorstel	**krediet**	**restant krediet**	**overige dekking**	**aanvullende aanvraag**	**Kapitaallast**	**Termijn**
Bouwkundig deel	6.840.000	-1.740.000	-71.000	5.029.000	100.580	50 jaar
Installaties	6.040.000		-1.257.690	4.782.310	191.292	25 jaar
Vaste inrichting	210.000			210.000	14.000	15 jaar
Onderzoeken en leges (eenmalig)	270.000			270.000		1 jaar
	13.360.000	**-1.740.000**	**-1.328.690**	**10.291.310**	**305.872**	
Openbare ruimte	652.500		64.000	588.500	29.425	20 jaar
Totale kapitaallast					**335.297**	

Het benodigd krediet is € 13.360.000 inclusief btw. Er is nog een restantkrediet van € 1.740.000 beschikbaar, dat we op het benodigd krediet in mindering brengen. Aanvullende dekking € 102.000 komt door uitgesteld onderhoud. Dit is onderhoud welke niet is uitgevoerd met het oog op de toekomstige ontwikkeling om kapitaalvernietiging te voorkomen. Verdere is er een bedrag van € 826.690 als aanvullende dekking vanuit de exploitant en een duurzaamheidsreserve € 400.000. De aanvullende aanvraag komt dan uit op € 10.291.310.

Voor de begrotingen 2023 tot 2025 blijft het effect beperkt tot het beschikbaar stellen van het krediet. De kapitaallasten boeken we namelijk voor het eerst in het jaar na oplevering. Bij oplevering in 2025 boeken we de kapitaallasten voor het eerst in 2026. Kapitaallasten worden gebaseerd op 50 jarige afschrijving. De aanvullende kapitaallasten, op basis van lineaire afschrijving en zonder toegerekende rente, zorgen voor een hogere last waardoor het begrotingssaldo in 2026 € 305.872 lager wordt. Daarnaast brengt de investering in de openbare ruimte een kapitaallast van 29.425 met zich mee. Het effect van de investering op de begroting 2026 is € 335.297 waarbij nog geen rekening wordt gehouden met het vervallen van de bestaande lasten, en de toekomstige huurbaten van het publieke deel van het sportcentrum. Het effect van de investering op de begroting is weergegeven in onderstaande tabel.

Inzicht in verloop kapitaallasten						
	2026	2031	2041	2051	2075	
Bouwkundig deel	100.580	100.580	100.580	100.580	100.580	50 jaar
Installaties	191.292	191.292	191.292			25 jaar
Vaste inrichting	14.000	14.000				15 jaar
						1 jaar
	305.872	305.872	291.872	100.580	100.580	
Openbare ruimte	29.425	29.425	29.425			20 jaar
	335.297	335.297	321.297	100.580	100.580	

Het aanvullend krediet verdelen we in verschillende componenten vanwege de verschillende afschrijvingstermijnen (zie tabel). Onderzoeken en leges (€ 270.000) boeken we in een keer ten laste van het resultaat.

Exploitatielasten

De exploitatielasten voor de bestaande en de nieuwe situatie hebben we op basis van de jaarrekeningen in beeld gebracht. Voor de exploitatielasten van de bestaande situatie zijn ook de lasten van het sporthal deel van De Skâns meegenomen. Uit het vergelijk blijkt dat de lasten in de nieuwe situatie € 213.640 lager worden dan in de bestaande situatie.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Energielasten / beheer	€ 210.440	€ 79.980
Onderhoud dagelijks, cyclisch en planmatig	€ 269.800	€ 186.620
Totaal	€ 480.240	€ 266.600

Verduurzaming van gemeentelijke gebouwen

Op 4 juli 2022 heeft u de motie duurzaamheid aangenomen. De motie beoogt het verduurzamen van de dorpshuizen, gebouwen van sportverenigingen en zwembaden in de gemeente Opsterland. Voor de uitvoering is de ‘Subsidieregeling verduurzaming maatschappelijk vastgoed Opsterland’ opgesteld. Daarnaast is er een duurzaamheidsfonds voor dorpshuizen, sportverenigingen en zwembaden die de gemeente in eigendom heeft. Het sportcentrum en zwembad komen hiervoor in

aanmerking. Als aanvullende dekking is een bedrag van € 400.000 opgenomen. Deze is in mindering gebracht op het benodigd krediet.

Subsidiemogelijkheden
De realistische subsidiemogelijkheden hebben we in kaart gebracht. Voor de volgende subsidies doen we aanvragen en/of een verdere verkenning:

- Voor alle gemeenten is er een SPUK regeling voor sport en bewegen. Op basis van de door de gemeente toegezonden verantwoordingsinformatie, stelt het Rijk een uitkering op basis van de gerealiseerde bestedingen vast. De uitkering bedraagt 17,5% van de gerealiseerde bestedingen inclusief btw. Vanaf september 2023 kunnen we aanvragen indienen voor projecten die we in 2024 realiseren. De maximale uitkering bedraagt € 1.891.667 en heeft een effect van € 44.238 op de kapitaallasten. Dit bedrag is nog niet als voordeel verwerkt in de kredietaanvraag.
- Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie (SDE++).
  De SDE++ is een exploitatiesubsidie. Dat betekent dat we bij toekenning van de subsidie het geld ontvangen tijdens de periode dat de installatie in gebruik is (de exploitatieperiode). De hoogte van deze subsidie hangt af van de marktprijs en de werkelijke hoeveelheid hernieuwbare energie die het SOC Kortezwaag gaat opwekken of de werkelijke hoeveelheid CO2 die het SOC Kortezwaag minder uitstoot door het gebruik van de nieuwe installatie.
  Op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) staat dat de regeling waarschijnlijk september 2023 open gaat.
- Investeringssubsidie Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA).
  Deze subsidie heeft betrekking op het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed. Voor deze regeling is het verplicht om een energieadvies uit te laten voeren door een energieadviseur. Het advies en rapport moeten we bij de subsidieaanvraag indienen. Ook deze subsidieregeling wordt september 2023 opengesteld.

SDG's
Met het besluit worden de volgende duurzame ontwikkelingsdoelen gesteund:
SDG 3 – Goede gezondheid en welzijn;
SDG 7 – Betaalbare en duurzame energie;
SDG 8 – Eerlijk werk en economische groei;
SDG 13 – Klimaatactie.

Evaluatie
Het college informeert de raad regelmatig over de voortgang van het project door de kwartaalrapportages van grote projecten, de rapportages in de planning- en control cyclus en indien nodig apart per brief. Bij de oplevering van het gebouw zullen wij u als gemeenteraad ook informeren.

Bijlagen
1. Einde fasedocument Definitief Ontwerp SOC Kortezwaag

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden
1. Stichtingskostenraming.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,	De burgemeester,
Sandra van 't Hooge	Lex Roolvink

Team	:	Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar	:	Rinze Bargerbos
Telefoonnummer	:	06 15671713
Emailadres	:	Rinze.Bargerbos@opsterland.nl

gemeente Opsterland

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	**:**	3 juli 2023
Agendapunt	**:**	
Onderwerp	**:**	Definitief Ontwerp en kredietaanvraag renovatie en (deels)nieuwbouw SOC Kortezwaag

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2023,

besluit:

1. Het Definitief Ontwerp voor de renovatie en (deels)nieuwbouw van SOC Kortezwaag vast te stellen en het college opdracht te geven om de aanbesteding en realisatie te starten.
2. Een aanvullend krediet van € 10.291.310 beschikbaar te stellen voor de renovatie en (deels)nieuwbouw van SOC Kortezwaag.
3. Een krediet van € 588.500,- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom SOC Kortezwaag.
4. Het effect van de kredietaanvraag te verwerken in de begroting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 3 juli 2023.

De griffier, De voorzitter,