Memo

Aan Gemeente Sittard-Geleen

Van [redacted]

Betreft Samenvatting rapportage Investeringen en onderhoudskosten sportaccommodaties Tennis en Voetbal

Datum 05-09-2024

Inleiding en aanpak

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

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

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 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 Bouwadvies 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.

Toekomstige ontwikkelingen

Bij het opstellen van de onderhouds- en investeringskosten is 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)

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
VV 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
VV OVCS	€ 1.205.270	€ 49.406	€ 1.254.676	n.v.t.			€ 1.918.537	€ 3.627.900	€ 5.546.437	€ 6.801.113
VV 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
VV 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**

* 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.

Bijlagen