Aan de leden van de gemeenteraad van Oss

Vastgoedbedrijf
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
29 juni 2023		W. Mentink	14 - 0412

Onderwerp
Toelichting Investeringskrediet accommodatie ontmoeten en sport ONK

Aantal bijlagen
1

Geachte raadsleden,

De Adviescommissie Sociaal Bestuurlijk van 22 juni 2023 adviseert in meerderheid in te stemmen het raadsvoorstel 'Investeringskrediet accommodatie ontmoeten en sport ONK'. Dit agendapunt komt als hamerstuk op de agenda van de raadsvergadering van 6 juli 2023. Op verzoek van de fractie van de SP lichten wij de kostenstijging van het project in deze brief nader toe.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?
Op 22 juni 2023 is het raadsvoorstel over het investeringskrediet accommodatie ontmoeten en sport in Overlangel, Neerloon en Keent (ONK) besproken in de Adviescommissie Sociaal Bestuurlijk. De fractie van de SP verzocht daarbij om een inhoudelijke toelichting op de kostenstijging van het project.

Wat is de kernboodschap?

De raad stemde in 2020 in met het voorkeursscenario voor een gezamenlijke accommodatie voor ontmoeten en sport in Overlangel en stelde voor de realisering € 708.000 beschikbaar. De planuitwerking en –uitvoering gebeurt door de initiatiefnemer stichting HONK (Huis voor Overlangel, Neerloon en Keent). Stichting HONK heeft het basis vlekkenplan en de investeringsraming verder uitgewerkt. Het uitgewerkte plan is ongeveer 2 keer groter dan het oorspronkelijke voorkeursscenario (407 m2 t.o.v. 185 m2), maar de extra ruimtevraag kan grotendeels worden onderbouwd en valt te plaatsen binnen het huidige gemeentelijk beleid. Het plan is ook fors duurder geworden: de geraamde investeringskosten bedragen circa € 2.470.000. Stichting HONK betaalt ongeveer 1/3 deel van de investeringskosten, de gemeente ongeveer 2/3 deel. In deze brief lichten we de oorzaken van de kostenstijging nader toe.

Waarom is het plan duurder geworden?

Voor de kostenstijging zijn verschillende oorzaken. De belangrijkste lichten we hieronder toe. Het financiële overzicht zit als bijlage bij deze brief.

1. **Prijsstijgingen**
   In de periode tussen het raadsbesluit in december 2020 en juli 2023 zijn de bouwprijzen fors gestegen. We houden ook rekening met verdere prijsstijgingen tot aan de verwachte realisatie van het plan in 2025. Voor de periode 2021 t/m 2025 ramen we de prijsindex op 32,6%. Het plan valt hierdoor ongeveer € 575.000 duurder uit.
2. **Extra ruimte voor ontmoeten**
   We vinden een accommodatie voor ontmoeten belangrijk voor de leefbaarheid van ONK. De combinatie met sport van het voorkeursscenario is in deze situatie de meest duurzame vorm door de brede samenwerking tussen verenigingen en biedt de grootste exploitatievoordelen. Wel vinden we het accommodatieplan van HONK ambitieus voor het activiteitenprogramma. De uitbreidingen die niet in ons beleid passen betaalt stichting HONK. In het raadsvoorstel lichten we dit inhoudelijk toe. . In totaal wordt de accommodatie 223 m2 groter en circa € 579.000 duurder dan in het oorspronkelijke plan. De prijsindex van 32,6% rekenen we hierbij niet mee, die kosten staan bij punt

3. Aankoop grond

Voor realisering van het voorkeursscenario moesten omliggende gronden worden aangekocht. De betreffende grondeigenaren bevestigden vooraf dat ze hieraan wilden meewerken. Pas na het raadsbesluit van december 2020 hebben we onderhandeld over de vraagprijs en eventuele aanvullende voorwaarden. De uitkomst van de onderhandelingen was dat we circa 0,3 ha grond meer moesten aankopen en tegen een hogere vraagprijs dan geraamd. De vraagprijs lag wel binnen de marges van de toen actuele marktwaarde. De extra kosten voor grondaankoop bedragen € 67.000.

4. Grondbewerking en aanleg wedstrijd-/trainingsveld

Bij de investeringsraming voor de aanleg van het voetbalveld is uitgegaan van kengetallen. De ondergrond waarop het voetbalveld wordt aangelegd is moeilijk bewerkbare 'zware grond'. Ook voor de opbouw van het voetbalveld moeten extra maatregelen worden getroffen. Zo moest het veld verhoogd worden aangelegd. De aan te aanleg toe te rekenen kosten voor het voetbalveld vielen daardoor ongeveer € 140.000 duurder uit.

5. **Terreininrichting**

Doordat het gebouw bij de planuitwerking groter is geworden, is voor een functionele routing en ontsluiting het terrein anders ingericht. Het parkeerterrein en de hoofdentree van het terrein komen op een andere plek ten opzichte van de bestaande ligging. Ook schuift het korfbalveld hierdoor enigszins op. Het voetbalveld is in overleg met het Waterschap Aa en Maas ingepast in de plannen voor de dijkverzwaring. Verder zijn voor de omheining van het sportterrein en het plaatsen van een dassenwering extra kosten geraamd. De geraamde kosten voor deze aanpassingen bedragen in totaal circa € 195.000.

6. Optimalisaties/aandachtspunten

Stichting Honk heeft extra wensen om de accommodatie voor zoveel mogelijk inwoners aantrekkelijk te maken. Bijvoorbeeld de binneninrichting van de ontmoetingsruimte en de aanleg van speeltoestellen. Deze kosten betaalt de stichting. Verder zijn extra duurzaamheidsmaatregelen opgenomen om het gebouw energieneutraal te maken, wordt het (groene) sedumdak hersteld en worden geluidswerende schermen bij de parkeerplaats geplaatst. Deze optimalisatiekosten zijn geraamd op afgerond € 167.000.

Vragen?

Voor inhoudelijke vragen over deze brief kunt u contact opnemen met onze medewerker Vastgoedmanagement Wiljan Mentink via e-mail: w.mentink@oss.nl en telefoonnummer 14 – 0412.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,



Frank den Brok,
Wethouder Maatschappelijk vastgoed c.a.