Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 16 november 2021
Registratiekenmerk	: 2001831
Gemeentebladnr.	: 2021/38
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke Ontwikkeling & Vastgoed
Naam opsteller	: Wim Trost
Bereikbaar onder	: 06 435 719 76, wim.trost@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jo Mertens
Raadsvergadering d.d.	: 21 december 2021
Uiterlijke datum	: Uiterste datum 21 december 2021
Motivatie datum	: Vanwege aanvang van project, januari 2022.

Aan de raad,

1. **Onderwerp**
   Keuze renovatie of nieuwbouw VV De Leeuw

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Het veelvuldig constateren van bouwkundige gebreken als gevolg van ouderdom, achterstallig onderhoud en forse verduurzamingsinvesteringen aan de huidige kantine en kleedaccommodatie VV De Leeuw is reden om een onderzoek te starten naar renovatie of nieuwbouw. Daarnaast als gevolg van het groeiend aantal leden is de capaciteit van de huidige kleedaccommodatie te klein geworden (benodigd 2 extra kleedruimten) en voldoet niet aan de richtlijnen KNVB/VNG. De levensvatbaarheid van de vereniging is hoog, mede door de groei van het aantal leden (toevoeging van o.a. vrouwenteams) en de verwachting is dat het ledenaantal groeit en/of stabiel blijft. In het kader van accommodatiebeleid volgt in de voorbereidingsfase onderzoek naar mogelijke participanten die ook gebruik kunnen/willen maken van het voetbalterrein. Ook volgt in de voorbereidingsfase de exacte locatie van de eventueel nieuw te bouwen kantine/kleedaccommodatie.

b. Huidige situatie/probleemstelling

- Oplopende kosten jaarlijks onderhoud;
- Verborgen gebreken. Het oudste gedeelte dateert uit 1975, vervolgens hebben gefaseerd uitbreidingen van de kleedaccommodatie plaatsgevonden. Het gebouw is gedeeltelijk in eigen beheer gebouwd;
- Een tekort aan kleed-/doucheruimten. De vereniging is gegroeid in ledenaantal en komt een tweetal kleed-/doucheruimten te kort. Damesvoetbal is één van de oorzaken dat het tekort aan ruimten is ontstaan;
- Verouderde inrichting, vloeren, wanden, plafonds;
- Verduurzaming bij renovatie tot “nul op de meter” zoals bij nieuwbouw is niet geheel haalbaar. De investering bedraagt voor renovatie afgerond € 1.300.000,- + € 200.000 (inschatting herstel fundering en vloeren) = € 1.500.000 en voor nieuwbouw afgerond € 1.900.000,-;
- Huidige locatie voldoet niet aan voorzieningen voor minder zelfredzame personen (Lokale Inclusie).

3. **Gewenste situatie (WAT?**

a. Wat willen we bereiken?

- Om de optie "nieuwbouw" verder uit te werken maken wij de keuze om te gaan voor een energieneutraal gebouw ("nul op de meter"). De input energie is dan nihil;
- Het terugdringen van de jaarlijkse onderhoudskosten door toepassing van slimme materialen en installaties;
- Overlast vereniging minimaliseren voor wat betreft uitvoeren van toekomstige onderhoudswerkzaamheden;
- Voorbeeldfunctie gemeente in het kader van warmtetransitie;
- Het faciliteren van voldoende kleedruimten conform KNVB/VNG-voorwaarden en de "Sport- en beweegnota Brunssum";

- De impuls van vreugde, inzet en verantwoordelijkheidsgevoel door de vereniging zelf door mee te denken en mee te helpen in het kader van participatie bij de totstandkomingen van de nieuwe accommodatie en uitvoering van het klein onderhoud aan het gebouw (regisseursrol gemeente);
- Toegankelijkheid en gebruik van de accommodatie door minder zelfredzame personen (Lokale Inclusie);
- Gebruik van de accommodatie door anderen in de wijk.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr. 1080901)
   BBV vastgesteld d.d. 15 juni 2021
2. traject tot dusverre
   - Initiatieffase : gereed (aanvang juni 2020 t/m eind maart 2021);
   - Definitiefase : gereed (aanvang april t/m eind mei 2021);
   - Ontwerpfase : gereed (aanvang half juni t/m half oktober 2021);
3. rol/ bevoegdheden college van B en W
   Afhandeling voorbereidingswerkzaamheden door portefeuillehouder Jo Mertens
4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
   Accommodatiebeleid, Sport en beweegnota Brunssum, Beheersverordening Woongebieden 2e herziening
5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
   Ja
6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
   De financiële dekking van de nieuwbouw wordt gerealiseerd door het opvoeren van een investeringskrediet van € 1.900.000,- te onttrekken uit de Algemene Reserve.

c. Argumenten en overwegingen

- De keuze voor nieuwbouw is financieel wel duurder maar niet op de lange termijn;
- Geen extra onvoorziene maatregelen genomen hoeven te worden aan de bestaande, huidige fundering en vloeren;
- De energielasten zijn nul op de meter;
- Inrichting en capaciteit van de nieuwbouw voldoen aan de hedendaagse eisen (KNVB/VNG);
- Bij verbouw/renovatie van het gebouw gaan we in ons advies uit van een fundamentele aanpak, waarbij de gehele “schil” van het gebouw wordt aangepakt en de installaties worden vervangen. Het vervangen van de niet-geïsoleerde betonvloer op “staal” en fundering is gezien de constructieve opbouw (zover we nu kunnen beoordelen) van het gebouw niet wenselijk, mede gezien de hoge kosten wat hiermee gemoeid zijn;
- Door alleen de constructieve elementen te handhaven en alle bouwkundige- en installatieonderdelen nieuw aan te brengen zullen de onderhoudskosten na verbouw/renovatie in vergelijk met nieuwbouw nagenoeg gelijk zijn;
- Uiteindelijk moet ook nader (destructief) onderzoek uitwijzen of de technische staat (constructief) van de fundering en vloeren nog van voldoende kwaliteit zijn om de gewenste gradatie te kunnen realiseren.

d. Opties en keuze

De opties zijn renovatie of nieuwbouw.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2021/38
Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Registratiekenmerk : 2001831

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2021/38

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16-11-2021, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed;
gehoord de commissie Ruimte & Techniek d.d. 7-12-2021

Besluit:
De keuze te maken voor nieuwbouw van de kantine/kleedaccommodatie van VV De Leeuw.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21-12-2021

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier