



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

**Datum** : 18 februari 2014

**Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders

**Onderwerp** : Vervanging kleedlokalen Boekel Sport

---

### Samenvatting

De tien oudste kleedlokalen van Boekel Sport zijn aan vervanging toe. Als eigenaar van de kleedlokalen is de gemeente verantwoordelijk voor groot onderhoud en vervanging. Op basis van het vastgestelde accommodatiebeleid is bepaald voor welke voorzieningen de gemeente verantwoordelijk is. Voorgesteld wordt om middelen beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van negen kleedlokalen en één scheidsrechterslokaal.

### Voorgesteld besluit :

1. Een bedrag ad. € 354.000 voor de nieuwbouw van negen kleedlokalen en één scheidsrechterslokaal bij Boekel Sport beschikbaar stellen en dit bedrag activeren en in 40 jaar afschrijven. Tevens de boekwaarde ad. € 1.644 als extra afschrijving in 2014 meenemen.
2. Deze bijdrage alleen beschikbaar stellen onder de voorwaarde dat vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden nieuwe gebruiksovereenkomsten zijn ondertekend zodat het BTW-voordeel op de nieuwbouw behaald wordt.

---

### Inleiding/probleemstelling:

Al enkele jaren wordt met het bestuur van Boekel Sport gesproken over nieuwbouw van de tien oudste kleedlokalen. Deze tien kleedlokalen zijn in vier verschillende fases gebouwd en dateren uit de jaren 1968, 1974, 1980 en 1994. De drie kleedlokalen onder de tribune zijn in 2006 gerealiseerd. Vervanging van deze drie kleedlokalen is uiteraard niet noodzakelijk.

De tien oude lokalen zijn de afgelopen jaren een aantal keer door een externe gebouwenbeheerder van de gemeente Boekel beoordeeld. Uit deze beoordelingen is gebleken dat een vervanging c.q. vernieuwing van de kleedlokalen op termijn noodzakelijk is. Er is een aantal keer geïnvesteerd in levensduur verlengende herstellingen. De kosten die hier op dit moment mee gemoeid zouden zijn wegen niet meer op tegen de extra levensduur die behaald wordt.

Als eigenaar van de kleedlokalen is de gemeente verantwoordelijk voor groot onderhoud en vervanging. Uw raad wordt voorgesteld om middelen beschikbaar te stellen voor vervanging van de tien oudste kleedlokalen met bijbehorende voorzieningen.

### Relatie met eerdere besluitvorming:

In de raadsvergadering van 15 oktober 2009 heeft uw raad de notitie 'Accommodatiebeleid' vastgesteld. Deze notitie is als bijlage 1. toegevoegd.

Het college heeft op 5 februari 2013 vijf algemene uitgangspunten voor privatisering van de buitensportverenigingen vastgesteld. Deze zijn op 6 februari 2013 aan de Commissie Bewonerszaken gepresenteerd.

**Beoogd resultaat:**

Nieuwbouw van negen kleedlokalen en één scheidsrechterslokaal bij Boekel Sport.

**Argumenten:**

Benodigde voorzieningen conform NOC\*NSF-planningsnormen

Conform het accommodatiebeleid dat uw raad op 15 oktober 2009 heeft vastgesteld wordt het aantal wedstrijd- en trainingsvelden en kleedlokalen berekend op basis van NOC\*NSF-planningsnormen. Tevens zijn in het accommodatiebeleid een aantal basisvoorzieningen benoemd waar de gemeente Boekel zich verantwoordelijk voor voelt.

Op basis van de NOC\*NSF-planningsnormen heeft Boekel Sport recht op 12 kleedlokalen en twee scheidsrechterslokalen. De overige basisvoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig. Onder de tribune zijn drie goede kleedlokalen en één scheidsrechterslokaal aanwezig. Wanneer de planningsnormen toegepast worden dienen negen nieuwe kleedlokalen en één scheidsrechterslokaal gerealiseerd te worden. In bijlage 2. vindt u een berekening van het aantal benodigde kleedlokalen op basis van NOC\*NSF-planningsnormen.

Benodigde voorzieningen conform richtlijn KNVB – VSG – VNG

In 2013 zijn er richtlijnen opgesteld voor het berekenen van de behoeftebepaling voor het aantal velden en kleedlokalen. Deze richtlijnen zijn tot stand gekomen door een nauwe samenwerking tussen de VNG, VSG (Vereniging Sport en Gemeenten) en KNVB. De tot op heden gehanteerde NOC\*NSF-planningsnormen (zoals hierboven omschreven) komen hiermee te vervallen.

Bij de nieuwe richtlijnen is duidelijk vermeld dat het gaat om een theoretische model waar aannames worden gedaan ten aanzien van een aantal invloedsfactoren. De uitkomsten mogen daarom niet zonder meer vertaald worden naar de praktijk, maar vormen een basis voor de aanpassing en moeten worden getoetst aan de lokale situatie en beleidsuitgangspunten. Waar de NOC\*NSF-planningsnormen 'hard' toegepast kunnen worden, is er bij de nieuwe richtlijnen ruimte tot overleg wat vervolgens moet leiden tot een juist gebruik van de richtlijn.

Wanneer de nieuwe richtlijnen theoretisch worden benaderd heeft Boekel Sport minimaal recht op acht kleedlokalen. Dit betekent dat er minimaal vijf nieuwe kleedlokalen gebouwd moeten worden. Ten opzichte van de huidige situatie (13 kleedlokalen) betekent dit vijf lokalen minder voor Boekel Sport. In de bijlage 3. vindt u een berekening van het aantal benodigde kleedlokalen op basis van de richtlijn KNVB-VSG-VNG.

De nieuwe richtlijnen gaan uit van gezamenlijk overleg en zijn zodoende met Boekel Sport besproken. Uit deze gesprekken is gebleken dat vijf kleedlokalen minder voor de vereniging praktisch niet uitvoerbaar is. Het ledenaantal van Boekel Sport is de afgelopen jaren gestegen van 603 in 2000 tot 840 in 2013, een stijging van 39%. De opkomst van het meisjesvoetbal en hierdoor het ontstaan van gemengde teams heeft als gevolg dat er extra kleedlokalen beschikbaar moeten zijn. In de huidige situatie met 13 kleedlokalen is het al meer regel dan uitzondering dat jeugdteams gelijktijdig samen gebruik maken van een kleedlokaal.

Aangezien uw raad in 2009 heeft vastgesteld dat de velden en kleedlokalen worden berekend op basis van NOC\*NSF-planningsnormen en het praktische bezwaar tegen de nieuwe richtlijnen wordt geadviseerd om vast te houden aan de NOC\*NSF-

planningsnormen. Dit houdt in dat wordt geadviseerd om middelen beschikbaar te stellen voor negen nieuwe kleedlokalen en één scheidsrechtersruimte.

#### Privatisering in relatie tot nieuwbouw kleedlokalen

De vervanging van de kleedlokalen maakte in eerste instantie onderdeel uit van een voorstel tot gezamenlijke privatisering van de vier buitensportverenigingen.

De gezamenlijke privatisering van de vier buitensportverenigingen wordt op korte termijn niet uitgevoerd. De kleedlokalen bij Boekel Sport zijn echter wel aan vervanging toe. Omdat de kleedlokalen niet geprivatiseerd zijn, is de gemeente als eigenaar verantwoordelijk voor deze vervanging. Uiteraard is de gemeente na afronding van de nieuwbouw ook nog steeds eigenaar van de kleedlokalen. Dit is anders dan de situatie waarin de vereniging geprivatiseerd zou worden.

Mochten de vier buitensportverenigingen alsnog geprivatiseerd worden, dan zal de bijdrage voor Boekel Sport een stuk lager uitvallen. In het toenmalige privatiseringsvoorstel was een bijdrage voor vervanging van de kleedlokalen opgenomen. Deze bijdrage was gerelateerd aan de restlevensduur van de kleedlokalen. Om de privatisering kostenneutraal gerealiseerd te krijgen werd van deze bijdrage een percentage van 75% beschikbaar gesteld. Wanneer er nieuwe kleedlokalen gebouwd worden is de restlevensduur van deze nieuwe kleedlokalen 40 jaar. De bijdrage voor vernieuwing bedraagt dan ook 0/40<sup>e</sup> deel.

#### Overleg Boekel Sport

De afgelopen maanden is intensief overleg gevoerd met Boekel Sport. De vereniging kan instemmen met de nieuwbouw van negen kleedlokalen en één scheidsrechterslokaal.

De vereniging wil bij de nieuwbouw ook graag een wedstrijdsecretariaat realiseren. De vereniging ziet dit als een noodzakelijk voorziening. Conform het vastgestelde accommodatiebeleid behoort een wedstrijdsecretariaat niet tot de basisvoorzieningen. In het voorstel is dan ook geen rekening gehouden met de bouw van een wedstrijdsecretariaat.

Daarnaast heeft de vereniging aangegeven ook een opslagruimte van ongeveer 15 m<sup>2</sup> bij de nieuwe kleedlokalen nodig te hebben. Op basis van de gehanteerde normen dient er bij Boekel Sport 16m<sup>2</sup> aan opslagruimte aanwezig te zijn. Onder de tribune is ongeveer 72 m<sup>2</sup> opslagruimte aanwezig, dit voldoet aan de normen. De vereniging heeft aangegeven dat de ruimtes onder de tribune niet alleen voor opslag, maar ook voor andere doeleinden (wasruimte, EHBO, verzorging) worden gebruikt. Tevens geeft de vereniging aan dat deze ruimtes door het snel aflopende plafond van de tribune niet volledig bruikbaar zijn. Voor de realisatie van een opslagruimte moet rekening gehouden worden met een extra investering van ongeveer € 7.500 excl. BTW. Omdat Boekel Sport over voldoende vierkante meters opslagruimte beschikt is hier in het voorstel geen rekening mee gehouden.

Boekel Sport heeft de wens uitgesproken om de nieuwe kleedlokalen achter de tribune te bouwen. De extra kosten voor bouwen op de locatie achter de tribune bedragen ongeveer € 22.000 excl. BTW. Voordeel hierbij is wel dat de oude lokalen in gebruik kunnen blijven in de periode dat de nieuwe lokalen gebouwd worden. De gemeente gaat uit van een sobere, functionele nieuwbouw op de huidige locatie. Dit brengt de minste kosten met zich mee en daar staat de gemeente voor aan de lat. In dit voorstel is dan ook geen rekening gehouden met de extra kosten voor het bouwen op de locatie achter de tribune.

Boekel Sport heeft aangegeven dat inclusief invulling van de wensen (opslagruimte, wedstrijdsecretariaat en locatie achter tribune) een bedrag ad. € 375.000 excl. BTW en exclusief bouwleges benodigd is. Met het beschikbaar stellen van deze bijdrage is Boekel Sport bereid om de gehele nieuwbouw voor haar rekening te nemen en uit te voeren.

Uw raad wordt geadviseerd om geen middelen beschikbaar te stellen voor de extra gevraagde voorzieningen en nieuwbouw op de locatie achter de tribune. Op basis van het

huidige beleid is dit geen verantwoordelijkheid van de gemeente. Mocht Boekel Sport toch invulling willen geven aan deze wensen dan is dit met eigen inzet en eigen middelen uiteraard nog steeds mogelijk. Hierover kan overleg gevoerd worden.

#### Financiële bijdrage

Aan bouwbedrijf Trienekens is gevraagd om op basis van het gemeentelijk Programma van Eisen (negen sobere kleedlokalen en één scheidsrechterslokaal op de huidige locatie) een prijsindicatie af te geven. Hier is een prijsindicatie van € 341.000 excl. BTW uit naar voren gekomen.

Het door Trienekens opgegeven bedrag ad. € 341.000 excl. BTW is getoetst aan onze eigen kengetallen c.q. normbedragen. Vanuit de privatiseringsgesprekken wordt een normbedrag van € 35.000 per kleedlokaal gehanteerd. Met een scheidsrechterslokaal en een installatieruimte erbij (verantwoordelijkheid gemeente) komen we uit op een fictief normbedrag van € 327.500 excl. BTW. Het verschil met de prijsindicatie van Trienekens (€ 341.000 excl. BTW) is dan erg beperkt. Het is reëel te verwachten dat er een aanbestedingsvoordeel van minimaal 4 à 5 % behaald kan worden. Het verschil tussen de prijsindicatie en de berekening op basis van normbedragen kan hiermee overbrugd worden.

#### Uitvoering en opdrachtgeverschap

Op basis van dit voorstel is de gemeente Boekel opdrachtgever en verzorgt de gehele nieuwbouw. Er wordt een sobere nieuwbouw op de huidige locatie gerealiseerd en er wordt geen invulling gegeven aan de extra wensen van de vereniging. De verwachting is dat na een aanbesteding de nieuwbouw gerealiseerd kan worden voor een bedrag van € 327.500 excl. BTW.

Omdat de gemeente de gehele bouw verzorgt dient ook rekening gehouden te worden met extra kosten. Hiervoor worden de volgende bedragen meegenomen:

- € 10.000 contract + aanbesteding + opstellen bestek
- € 10.000 bouwbegeleiding
- € 6.500 bouwleges

De totale kosten voor nieuwbouw van negen kleedlokalen en één scheidsrechterslokaal op de huidige locatie komen hiermee uit op € 354.000 excl. BTW. Uw raad wordt voorgesteld om dit bedrag beschikbaar te stellen.

#### **Keuzemogelijkheden:**

De keuzemogelijkheden zijn reeds in het voorstel verwoord.

#### **Financiële gevolgen en dekking:**

Uw raad wordt voorgesteld een bijdrage van € 354.000 excl. BTW beschikbaar te stellen. Daarnaast hebben we in de huidige activa een boekwaarde ad. € 1.644 voor een renovatie uit het verleden. Dit bedrag dient meegenomen te worden als extra afschrijving in 2014. Dit zijn dus extra lasten in 2014.

Voor deze investering is geen dekking aanwezig. Conform de nota financieel beleid wordt voorgesteld om de bijdrage te activeren en in 40 jaar af te schrijven. De jaarlijkse afschrijvingslasten bedragen € 8.850 (exclusief rentecomponent).

Deze investering dient meegenomen te worden in de voorjaarsnota 2014. Met dien verstande dat hiermee de te realiseren ombuiging toeneemt.

#### **Risico's:**

##### Aanbesteding

De van toepassing zijnde gemeentelijke aanbestedingsprocedure moet gevolgd worden. Dit betekent dat er een meervoudig onderhandse procedure gevolgd moet worden. Hiervoor moeten minimaal 5 offertes opgevraagd worden. Het college van burgemeester en

wethouders kan eventueel besluiten om op basis van argumenten af te wijken van de aanbestedingsnota. Dit maakt het mogelijk om een Boekels bouwteam (conform sportcomplex de Burcht) de uitvoering te laten verzorgen. Indien het college af wil wijken van de aanbestedingsnota dan wordt dat in een separaat voorstel aan het college voorgelegd.

#### Kwaliteit kleedlokalen

Aangezien de gemeente eigenaar blijft van de kleedlokalen is het belangrijk om toe te zien op de kwaliteit van het geleverde werk. In het voorstel is een bedrag ad. € 10.000 voor bouwbegeleiding meegenomen.

Mocht Boekel Sport de nieuwbouw alsnog (gedeeltelijk) gaan uitvoeren dan dienen hier vooraf goede afspraken over gemaakt te worden. Om in dat geval de kwaliteit van de bouw te garanderen dient door de gemeente toezicht gehouden te worden. Dit toezicht wordt dan ambtelijk ingevuld.

#### BTW & Sport

De genoemde bedragen in dit voorstel zijn exclusief BTW. Op dit moment is de BTW (21%) nog een kostencomponent. Het is mogelijk om de BTW op de nieuwbouw terug te kunnen vorderen. Hiervoor moet de gebruiksovereenkomst met Boekel Sport aangepast worden. In overleg met Deloitte wordt dit nader uitgewerkt. De vereniging is hier van op de hoogte en is bereid hieraan mee te werken als een en ander budgetneutraal voor de vereniging verloopt.

De gebruiksvergoedingen voor de verenigingen dienen met 6% BTW belast te worden. Dit betekent in de huidige situatie met een gebruiksvergoeding van € 6.000 een verhoging van het huurtarief voor Boekel Sport van € 360.

Uw raad wordt geadviseerd om de benodigde financiële middelen alleen beschikbaar te stellen onder de voorwaarden dat vóór aanvang van de nieuwbouw de nieuwe gebruiksovereenkomst is ondertekend zodat het BTW-voordeel op de nieuwbouw en het beheer en onderhoud behaald wordt.

Bijkomend voordeel is dat bij het beheer en onderhoud van de sportaccommodatie de BTW (21%) ook geen kostencomponent meer is.

#### **Communicatie:**

Het voorliggende voorstel is met Boekel Sport besproken. De opmerkingen en wensen van de vereniging zijn bekend en in dit voorstel verwerkt. In het overleg is ook aangegeven waarom de gemeente geen invulling geeft aan deze wensen.

#### **Uitvoering en evaluatie:**

Nadat uw raad een krediet beschikbaar heeft gesteld, worden de voorbereidingen voor de nieuwbouw gestart. De bouwvoorbereiding en uitvoering is een taak en verantwoordelijkheid van het college. Uw raad wordt hier uiteraard van op de hoogte gehouden. Uitgangspunt is dat de gemeente de nieuwbouw realiseert en conform het inkoopbeleid aanbesteed.

Samen met de vereniging kan besproken worden op welke manier invulling wordt gegeven aan de wensen van de vereniging. De vereniging kan een rol vervullen bij de voorbereiding en begeleiding van de nieuwbouw. Daarnaast kunnen kosten eventueel gedrukt worden door zelfwerkzaamheid.

#### **Voorstel:**

1. Een bedrag ad. € 354.000 voor de nieuwbouw van negen kleedlokalen en één scheidsrechterslokaal bij Boekel Sport beschikbaar stellen en dit bedrag activeren en in 40 jaar afschrijven. Tevens de boekwaarde ad. € 1.644 als extra afschrijving in 2014 meenemen.

