

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 7 december 2020
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	:
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Opdam
Commissie	: Maatschappelijke Zaken
Datum commissie	: 16 november 2020
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Beleid & Vastgoed
Opsteller(s)	: Carla Laan
Datum B&W besluit	:
Bijlagen:	1. Rapport Synarchis toetsing stichtingskosten 2. Memo Synarchis exploitatieraming 3. Onderzoek verduurzaming Sporthal Het Vennewater 4. Begrotingswijziging
Onderwerp	: 2e Sporthal Heiloo

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het resultaat van de externe toetsingen van het rapport van de werkgroep inzake de 2^e sporthal in Heiloo;
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 2.161.000,- voor de bouw van een 2^e sporthal;
3. De extra jaarlijkse structurele lasten van € 190.000,- ten laste te brengen van het begrotingssaldo en bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

- ☐ Ja
☒ Nee

RAADSVOORSTEL**1. INLEIDING**

Op 7 oktober 2019 heeft uw gemeenteraad besloten in te stemmen met een amendement, waarin het college wordt verzocht om met GBSA (de verenigingen HZV, Terriërs en Flashing) uit te zoeken wat de financiële consequenties zijn van een “aanleun” sporthal naast de bestaande sporthal met als insteek de wens van uw gemeenteraad om een 2e sporthal te realiseren. Hierbij gebruik te maken van het voorbeeld aangedragen door GBSA, de realisatie van een sporthal in 't Veld, gemeente Hollands Kroon.

Donderdagavond 4 juni 2020 heeft tijdens een thema avond van de raad, de werkgroep een plan gepresenteerd voor een 2^e sporthal in Heiloo. Tijdens deze bijeenkomst is de wethouder gevraagd om na het reces terug te komen met een inhoudelijke reactie op dit voorstel.

Een extern bureau heeft in opdracht van de wethouder het plan van de werkgroep getoetst.

Op 28 september 2020 is het resultaat van deze externe toetsing ter informatie aan u voorgelegd in een raadsinformatie avond. Tijdens deze raadsinfoavond heeft uw raad vragen gesteld over de verduurzaming van Sporthal Het Vennewater in combinatie met de bouw van een 2^e sporthal. Deze vragen zijn aanvullend onderzocht. In dit voorstel informeren wij u over alle onderzoeksresultaten en leggen u besluitvorming voor inzake een 2^e sporthal in Heiloo.

2. KEUZERUIMTE*Beleid Heiloo*

- Heiloo ziet sport als middel om beleidsdoelen te bereiken.
- De rol van de gemeente is verbinden, faciliteren en beperken van de regels. Er wordt gestreefd naar een goede en efficiënte inzet van accommodaties.
- Exploitatie en beheer van gemeentelijke accommodaties zijn geen gemeentelijke taak.

In het coalitieprogramma is het volgende opgenomen: Voorzieningen op het gebied van sport, kunst, cultuur etc. zijn belangrijk voor de vitaliteit en de levendigheid in het dorp. Voorzieningen als de muziekschool, het zwembad, het theater en de bibliotheek moeten in het dorp behouden worden. We zetten in op een optimale benutting van gemeentelijke accommodaties om het kostenniveau verantwoord te houden.

Gemeentelijk en landelijk beleid op het gebied van duurzaamheid

Hoewel de gemeente Heiloo geen beleid heeft vastgesteld waar nieuwe sportaccommodaties aan moeten voldoen op het gebied van duurzaamheid, kan op basis van de Coalitieovereenkomst 2018 – 2022, de Duurzaamheidsagenda 2016 – 2020 en het Sportakkoord Heiloo 2020 – 2021 wel een duidelijke lijn worden geschetst. Heiloo wil een zo duurzaam mogelijke gemeente worden, dient in 2030 een circulaire economie/samenleving te zijn en wil daarbij zelf het goede voorbeeld geven.

Dit zou impliceren dat een nieuwe sporthal wat duurzaamheidsniveau ambitieuzer moet zijn dan de “ondergrens” van de BENG-norm: Bijna Energie Neutraal. Dit is de wettelijke (minimum) norm die moet worden gehanteerd.

3. TOELICHTING OP HET ADVIES

De werkgroep heeft conform uw raadsopdracht als uitgangspunt voor de 2^e hal gehanteerd, dat de hal vooral functioneel moet zijn en tegen zo laag mogelijke kosten dient te worden gerealiseerd, conform de hal die in Hollands Kroon is gebouwd in 2017 (bijlage 3).

Synarchis heeft het plan van de werkgroep voor een 2^e sporthal getoetst op de gebruikte uitgangspunten, de geschiktheid voor het gebruik, de kwaliteit en de stichtingskosten. (zie bijlage 1 en 2).

Toetsing plan werkgroep 2^e sporthal

Geschiktheid gebruik

- Wat omvang betreft is de 2^e sporthal geschikt voor gebruik voor de gebruikelijke sporten zoals zaalvoetbal, zaalhockey, basketbal en volleybal, ook op het niveau waarop de verenigingen in Heiloo nu actief zijn. De hal is niet geschikt voor wedstrijdtennis, maar wel voor recreatief tennis.
- Gebruik door scholen is mogelijk, maar in het plan is geen gymnastiekinventaris opgenomen. Ook is er geen scheidingswand, waardoor maximaal 1 schoolklas van de hal gebruik kan maken.
- Er is geen vaste tribune in de 2^e hal aanwezig, maar men gaat uit van een flexibele, verrijdbare of uitschuifbare tribune. Hierdoor is de hal minder geschikt voor wedstrijden met veel publiek.
- Twee van de 4 kleedkamers zijn op de 1^e verdieping. Door het ontbreken van een lift zijn deze kleedkamers niet voor minder-validen toegankelijk.
- Er is geen horecaruimte aanwezig, maar hiervoor kan men gebruik maken van de horeca in Sporthal Het Vennewater.

Kwaliteit en duurzaamheid

Doordat de werkgroep als uitgangspunt heeft gehanteerd, dat de hal vooral functioneel moet zijn en tegen zo laag mogelijke kosten dient te worden gerealiseerd, heeft men op onderdelen van de hal andere uitgangspunten gehanteerd dan door de gemeente gebruikelijk is. De hal heeft een sobere en functionele systeembouwconstructie. Dat betekent dat men qua uitstraling en materiaalgebruik zo goedkoop mogelijk bouwt. Dit zorgt voor relatief hoge onderhoudskosten en een kortere afschrijvingstermijn van de investering. Voor wat duurzaamheid betreft is de werkgroep uitgegaan van de BENG- norm. Dit is het wettelijk minimum niveau en ligt onder het niveau dat in gemeente sporthallen gebruikelijk is en ook onder het niveau dat door de gemeente Heiloo wordt gehanteerd. Dit leidt tot relatief hoge energiekosten.

Bezetting

Uit de toetsing van Synarchis blijkt dat de werkgroep in zijn ramingen van de bezetting een ambitieuze doelstelling heeft. De basis voor de bezetting van een 2^e sporthal is het gebruik door de sportverenigingen in de avonduren en in de weekenden. Deze behoefte is door de werkgroep aangetoond en de tweede sporthal voorziet in die behoefte. Bezetting overdag van een 2^e hal zal moeten worden gecreëerd. Als mogelijke invulling wordt recreatief tennis genoemd. Er is geen sprake van extra gebruik door het onderwijs overdag.

Stichtingskostenraming

Uit de toetsing blijkt dat een aantal kosten niet zijn meegenomen door de werkgroep. Dit betreft de kosten van het bouwrijp maken, bodemonderzoek, sporttechnische inrichting enz. Daarnaast is een aantal kostenposten te laag geraamd; met name die voor de installaties en de begeleiding van de aanbesteding. De werkgroep is ervanuit gegaan dat een 2^e sporthal wordt aangesloten op de installaties van Sporthal Het Vennewater. De capaciteit van de installaties van Sporthal het Vennewater is hiervoor echter ontoereikend. De stichtingskostenraming van de werkgroep komt op afgerond € 1.711.000,- . Daar komt conform de berekening van Synarchis nog € 450.000,- bij. De raming komt daardoor uit op € 2.161.000,- . De werkgroep heeft afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd voor de gehele investering.

Synarchis adviseert om op grond van het geadviseerde kwaliteitsniveau een afschrijftermijn van 25 jaar te hanteren. Voor installaties en inventaris is de gemeentelijke afschrijvingstermijn 10 jaar.

Exploitatieraming

Holland Sport is gevraagd om een vrijblijvende aanbieding te doen voor de exploitatie van de 2^e sporthal, waarbij groot onderhoud in handen blijft bij de gemeente Heiloo. Op grond van deze aanbieding hoeft de gemeente voor de exploitatie van de sporthal (exclusief huurkosten) geen financiële bijdrage te betalen aan Holland Sport.

Deze aanbieding van Holland Sport is ook door Synarchis getoetst en zij zien een aanmerkelijke kans op tegenvallers in deze aanbieding. Zowel aan de batenkant (omzet verenigingsgebruik) als aan de kostenkant (energiekosten). Zij adviseren om met minstens € 25.000,- aan extra bijdrage rekening te houden.

Daarnaast adviseert Synarchis om voor het onderhoud € 35.000,- exclusief btw jaarlijks te ramen. De financiële gevolgen zijn toegelicht in de financiële paragraaf.

Optie 2

Bouw duurzame sporthal conform gemeentelijk beleid

Synarchis heeft een indicatieve stichtingskostenraming opgesteld, waarbij wordt uitgegaan van de hedendaags gebruikelijk uitgangspunten voor duurzaamheid en kwaliteit van een nieuwe sporthal. Dit betekent dat de hal een betere kwaliteit heeft, energieneutraal is en een circulair ontwerp heeft.

De investeringskosten zijn dan hoger (3,59 miljoen), De onderhoudskosten zijn hoger en de overige exploitatiekosten zijn lager doordat het een duurzamer gebouw is en de energiekosten lager zijn. De afschrijvingstermijn voor de opstal is in dit geval 40 jaar.

Scenario 2	2023	2024	2025
Totaal kapitaalslasten 2e sporthal	185.000	183.000	182.000
Onderhoud sporthal	45.000	45.000	45.000
Overige exploitatiekosten	15.000	15.000	15.000
Mutatie begrotingssaldo	245.000	243.000	242.000

Optie 3

Synergievoordelen door verduurzamen van Sporthal Het Vennewater

Naar aanleiding van de raadsinformatieavond op 28 september is door Synarchis onderzocht of er synergievoordelen zijn, als de installaties van een 2^e sporthal op die van Sporthal Het Vennewater worden aangesloten (zie bijlage 3). Uit onderzoek blijkt dat dit niet tot synergievoordelen leidt. De huidige installaties in Sporthal het Vennewater zijn verouderd en hebben een te beperkte capaciteit. De huidige plek van deze installaties is ook zeer decentraal. Hierdoor leidt het aansluiten van een 2^e sporthal op de installaties in Het Vennewater niet tot synergievoordeel, ook niet als deze door nieuwe duurzame installaties worden vervangen.

Wel mogelijk is dat Sporthal Het Vennewater wordt aangesloten op de nieuwe duurzame installaties in de 2^e sporthal. De op termijn noodzakelijke, renovatie van Sporthal Het Vennewater wordt dan vervroegd uitgevoerd en uitgebreid met duurzaamheidsmaatregelen om een relatief duurzaam gebouw te creëren (BENG) welke voor een periode van 20-25 jaar mee kan. Dan wordt een duurzaamheidsambitie behaald en kan de oorspronkelijke beoogde levensduur van 50 jaar worden verlengd tot 70 jaar. Hiervoor is een aanvullende investering nodig van €1.170.000,- exclusief btw.

4. OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

De door de werkgroep uitgewerkte sporthal voorziet op een relatief goedkope wijze in de behoefte van de sportverenigingen aan extra sporthalruimte. Deze hal voldoet aan de wettelijke eisen en normen. Op termijn kan wellicht deze hal ook geschikt worden gemaakt voor het bewegingsonderwijs, mocht hieraan behoefte zijn.

Als uw gemeenteraad besluit dat een sporthal van een betere kwaliteit en een hoger duurzaamheidsniveau gewenst is (optie 2) dan zullen er meer middelen beschikbaar moeten worden gesteld. Deze hal heeft dan ook een langere levensduur.

Afhankelijk van de duurzaamheidsambitie is er ook nog de keuze om de verduurzaming van Sporthal het Vennewater te combineren met de bouw van een 2^e sporthal (optie 3).

Als hiervoor wordt gekozen is het financieel zeer ongunstig om op termijn (5-10 jaar) Sportcentrum het Vennewater nieuw te bouwen. Dat zou ook nog een overweging kunnen zijn, gezien de levensduur(45 jaar) van dit sportcentrum.

5. REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De huidige exploitatieovereenkomst voor de Sporthal het Vennewater en de gymzalen met Holland Sport is een gezamenlijk overeenkomst met de gemeente Castricum. De wethouder van de gemeente Castricum wordt over voorliggend collegeadvies geïnformeerd. De accommodaties uit Limmen en Akersloot zijn ook onderdeel van het gezamenlijke exploitatiecontract met Holland Sport

6. RISICO'S

- De huidige bouwmarkt wordt gekenmerkt door stijgende prijzen, waardoor aanbestedingen niet altijd leiden tot aanbiedingen binnen de gestelde budgetten.
- De stijging van de structurele kosten is onder voorbehoud van de instandhouding van de SPUK regeling. Via deze regeling kan de btw op de onderhoudskosten door de gemeente grotendeels worden teruggevraagd. Na 2022 is het onzeker of deze regeling wordt verlengd. Daarnaast is de SPUK landelijk gezien ook overvraagd in 2019. Circa 80% van de aanvragen wordt naar verwachting uitgekeerd.
- Een aantal kosten is nog niet meegenomen in de berekening, omdat daarvoor nader onderzoek is vereist. Dit betreft de kosten voor de beoogde aanpassing van de bestaande sporthal en de kosten voor extra parkeerplaatsen. Deze kosten zijn niet opgenomen in de stichtingskostenraming en kunnen op termijn aanleiding zijn voor een aanvullende budgetaanvraag.
- Bij de raming van de stichtingskosten is rekening gehouden met het terugkrijgen van alle btw via de SPUK. Omdat het onzeker is of de regeling na 2022 doorloopt is het van belang dat de oplevering van de Sporthal in 2022 moeten plaatsvinden.
- Of de totale extra sporthalbehoefte ook daadwerkelijk kan worden ingeroosterd in een 2^e sporthal moet nog blijken. Doordat de verenigingen vaak op dezelfde tijden gebruik willen maken van de sporthal, treedt er een beperking op in de inroostering van deze uren.
- Een deel van de bezetting van de tweede sporthal is afkomstig uit sporthallen in de omgeving, waaronder ook de gemeente Castricum (Limmen en Akersloot). Deze accommodaties maken deel uit van het exploitatiecontract met Holland Sport. Mogelijk is dat de bezetting in deze sporthallen daalt, door de bouw van een tweede sporthal in Heiloo.
- Het plan van de werkgroep is niet getoetst voor wat het de eisen betreft op het gebied van akoestiek, licht en ventilatie. Daar zal nader onderzoek naar moeten worden gedaan in de verdere uitwerking van het plan.

- De uitbreiding met een tweede sporthal overschrijdt het bouwvlak dat is opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met gebruikmaking van de kruimelregeling (art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo). Dit kan met een omgevingsvergunning binnen de reguliere procedure. Er zal een belangenafweging moeten plaatsvinden. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken.
- In een volgende stap zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Voor deze vergunning moeten veel onderzoeken worden gedaan, die mogelijk tot vertraging leiden.
- Voor de bouw van een 2^e sporthal is gemeentelijke capaciteit nodig. Er is naast de externe projectleider (waarvoor budget is opgenomen in de stichtingskosten), ook gemeentelijke projectleiding nodig en inzet vanuit de verschillende domeinen in de projectwerkgroep. Deze inzet is niet geraamd voor dit jaar en ook volgend jaar beperkt beschikbaar. In overleg zullen keuzes moeten worden gemaakt om de benodigde ambtelijke inzet mogelijk te kunnen maken. Mogelijk leidt dit tot een voorstel voor benodigde extra capaciteit.

7. FINANCIËN

Synarchis heeft de kosten van een eenvoudige verenigingshal getoetst en in beeld gebracht. Daarnaast heeft men ook een alternatief geschetst van een sporthal met de reguliere kwaliteit en een hogere duurzaamheidsambitie. De financiële gevolgen van optie 1. voor de gemeente Heiloo zijn hieronder in beeld gebracht.

Optie 1. Kosten eenvoudige verenigingshal

Uitgaande van de toetsing van Synarchis wordt geadviseerd om uit te gaan van het investeringsbedrag van € 2,16 miljoen exclusief btw. We rekenen met een verwachte rente van 1%.

In onze nota activa gaan wij uit van maximale afschrijvingsduur van 40 jaar. De doorrekening die nu voorligt is vooral functioneel. De hal heeft een sobere en functionele systeembouwconstructie. Dat betekent dat men qua uitstraling en materiaalgebruik zo goedkoop mogelijk bouwt. Om deze reden is het realistisch om uit te gaan van een afschrijvingstermijn van 25 jaar en af te wijken van de nota activa. Hieronder is aangegeven dat de kapitaalslasten vanaf 2023 circa € 130.000,- zijn. Dit bedrag loopt gedurende de looptijd verder af doordat de rentelasten afnemen.

Omschrijving investering	AT	Jaar in gebruikname	Netto kredieten	AT	Kap.last 2021	Kap.last 2022	Kap.last 2023	Kap.last 2024	Kap.last 2025
Bouw sporthal (25jr)	25	2022	1.796.000	25	0	0	89.800	89.082	88.363
Installaties sporthal	10	2022	315.000	10	0	0	34.650	34.335	34.020
Inventaris sporthal	10	2022	50.000	10	0	0	5.500	5.450	5.400
Totaal			2.161.000				129.950	128.867	127.783

Na de bouw van de sporthal zal ook het (groot) onderhoud toenemen. In Heiloo werken we vanaf 2021 met een voorziening groot onderhoud. Vanaf 2023 wordt een structurele dotatie van circa € 35.000,- in de voorziening gedoteerd voor het groot onderhoud. Daarnaast wordt voor de jaarlijkse exploitatie ook nog circa € 25.000,- extra verwacht die niet gedekt is.

Begrotingssaldo

De extra kapitaalslasten, onderhoudskosten en overige exploitatiekosten leveren onderstaand nadeel op voor het begrotingssaldo vanaf 2023. In bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 4) is dit verwerkt.

	Totaal	2023	2024	2025
Totaal kapitaalslasten 2e sporthal (afgerond)		130.000	129.000	128.000
Onderhoud sporthal		35.000	35.000	35.000
Overige exploitatiekosten		25.000	25.000	25.000
	Mutatie begrotingssaldo	190.000	189.000	188.000

BTW

Zoals bij de risico's is aangegeven loopt de SPUK regeling om de btw terug te krijgen tot en met 2022 en of de regeling wordt verlengd is niet bekend.

8. COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Afgestemd met: Werkgroep 2^e sporthal, de gebiedsregisseur, medewerker Plannen en Projecten, medewerker gebouwenbeheer, medewerker Samenleven.

De werkgroep 2^e sporthal bestaat deels uit leden van de Sportraad, die hierdoor ook bij vanaf de start bij dit proces is betrokken.

9. UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vaststelling raadsbesluit : 7 december 2020

- December 2020; middels een meervoudige onderhandse aanbesteding een externe projectleider aanstellen, onder voorbehoud van positieve besluitvorming in de gemeenteraad.
- 2020-2021 : opstellen Plan van aanpak, Planning, definitieve Programma van Eisen, selecteren van een bouwbedrijf middels een aanbesteding, start bouw.
- 2021 : Opstellen exploitatievoorwaarden 2^e sporthal.
- 2022: afronden bouw en oplevering

10. BIJLAGEN

Rapporten Synarchis
begrotingswijziging

11. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

12. COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Mevrouw F.H.W. de Jong MSc MCD
secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'T' and 'J' followed by a horizontal line.

De heer T.J. Romeyn
burgemeester