

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 07-03-2017
Nummer voorstel: 2017/42

Voor raadsvergadering d.d.: 11-04-2017
Agendapunt: 22

Onderwerp:

Krediet voor renovatie en nieuwbouw van de sportaccommodatie VHK Sint Jansklooster.

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 416.896 voor de renovatie en nieuwbouw van de sportaccommodatie van VHK Sint Jansklooster en het afboeken van de kleed- en scheidsrechtersruimte uit 2004;
2. Dit te dekken door een onttrekking uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
3. De stelpost Sportaccommodaties 2015-2018 te verlagen met € 365.000 en de vrijvallende kapitaallasten van € 18.250 alsmede de besparing op de exploitatielasten van € 4.596 te verwerken in de PPN 2018-2021.

Samenvatting:

VHK staat voor Vlugheid en Kracht. En kracht is er zeker bij deze voetbalvereniging. Met een drietal seniorenteam, een vrouwenteam, 11 jeugdteams en de vele vrijwilligers is het een krachtige vereniging in Klooster. De vlugheid zien we terug in de gedrevenheid van de club hoezeer zij zo snel mogelijk aan de slag willen om hun accommodatie op orde te krijgen. De accommodatie staat al een paar jaar op de agenda van het bestuur

De vereniging, opgericht in 1954, is een begrip in het dorp. Ooit begonnen als wandelvereniging, later zelfs een omni-vereniging waar voetbal, gymnastiek en volleybal kon worden gespeeld, is op dit moment een florissante voetbalvereniging.

Programmabegroting 2015-2018

In de programmabegroting 2015-2018 zijn er gelden gereserveerd om een vijftal accommodaties te renoveren of uit te breiden conform de NOC*NSF-norm. Ook bij VHK zijn de bestaande zogenaamde sportgerelateerde ruimten aan een renovatie toe. Steenwijkerland draagt de sport een warm hart toe en faciliteert de sport door oa in dit programma de gemeentelijke sportaccommodaties op NOC*NSF-norm te brengen.

De accommodatie van VHK

De accommodatie dateert uit 1954 en kent naast de kantine en bestuurskamer 6 kleedkamers, 2 scheidsrechter kleedkamers, EHBO-ruimte en een technische installatieruimte. In 2003 heeft er een uitbreiding plaatsgevonden met 2 kleedkamers. Deze hebben zij met veel zelfwerkzaamheid en eigen bijdrage nagenoeg in geheel tot stand gebracht.

Zelfwerkzaamheid

Deze zelfwerkzaamheid in 2003 heeft de vereniging als zeer positief ervaren. Zij zijn trots op hun Kracht dat zij met vele vrijwilligers die nieuwbouw hebben geklaard. Ook de komende renovatie en nieuwbouw ziet de vereniging een grote rol voor zichzelf weggelegd. De vereniging is ambitieus en toekomstbewust en wil zelfs graag de gehele accommodatie in eigendom overnemen en de renovatie en uitbreiding volledig in eigen beheer uitvoeren.

In de voorbereidende gesprekken gaf het bestuur van VHK aan dat zij een toegevoegde waarde voor hun vereniging zien indien de accommodatie in hun eigendom zou zijn. Het bestuur is van mening dat het eigendom het verenigingsgevoel en de zorg voor een goede accommodatie versterkt. De voetbalvereniging doet nu al veel zelf, voornamelijk met betrekking tot het zogenaamde klein onderhoud. Het verenigingsgevoel wordt versterkt doordat alle inspanningen van de vrijwilligers aan de gebouwen worden vertaald in eigendom.

Wij hebben vertrouwen in het bestuur van VHK. Zij beschikken over voldoende deskundigheid om de accommodatie volledig in eigendom te hebben. Immers, de kantine is al geruime tijd in eigendom van de vereniging.

Bij goed gebouwbeheer, inbreng van leden/vrijwilligers kunnen de meerjaren onderhoudskosten lager zijn dan de verschuldigde gebruikersvergoeding.

Privatisering

In de sportnota Goed Gastheerschap wordt de mogelijkheid geboden tot privatisering. Dit gebeurt alleen op vrijwillige basis en na nieuwbouw en/of renovatie op basis van NOC*NSF. Wij zijn bereid om het sportgerelateerde deel van de accommodatie (kantine is al in eigendom) over te dragen aan de vereniging zodat zij in eigen beheer de nieuwbouw en renovatie kunnen uitvoeren, indien u instemt met het beschikbaar stellen van het krediet conform de activiteiten op basis van NOC*NSF waarvoor het krediet is opgenomen in de programmabegroting.

Voor de eigendomsoverdracht is een zakelijk recht nodig in de vorm van een recht van opstal. Dit recht houdt in een zakelijk recht om, in dit geval, op de grond van de gemeente een opstal in eigendom te hebben. Hiervoor is een overeenkomst nodig tussen de grondeigenaar en de opstaller (VHK). In deze overeenkomst wordt o.a. vastgelegd onder welke voorwaarden het recht van opstal wordt gevestigd en eventueel wordt beëindigd. Deze overeenkomst wordt later in een notariële akte vastgelegd.

De uit te voeren activiteiten

De uit te voeren werkzaamheden, nieuwbouw en renovatie, gebeuren conform de NOC*NSF-normering. Gelet op het aantal teams worden er 2 nieuwe kleedruimten bij gebouwd. De bestaande kleedruimten worden gerenoveerd evenals de EHBO-ruimte en 2 scheidsrechtterruimten.

<i>Omschrijving</i>	<i>Benodigd</i>	<i>Renovatie</i>	<i>Nieuw</i>	<i>Norm NOC*NSF verplichte m2</i>
Kleed- en wasruimte	8	6	2	Kleedruimte min. 15m2, wasruimte 10m2
Scheidsrechtterruimte	2	2		8m2
EHBO-ruimte	1	1		10m2
Installatieruimte	1	1		6 m2
Berging groot mat.	1		1	10m2

Duurzaamheid

Duurzaam bouwen en renoveren is altijd een aandachtspunt bij al onze bouw- en renovatieprojecten. Ook bij renovatie/nieuwbouw wordt zoveel mogelijk duurzame en onderhoudsarme materialen toegepast. Een aantal energiebesparende maatregelen worden meegenomen. Het gaat dan om onder andere:

- bestaande daken worden opnieuw geïsoleerd;
- daar waar mogelijk worden bestaande spouwmuren geïsoleerd;
- de nieuw aan te brengen buitenwandopeningen worden voorzien van HR++ beglazing;
- de c.v. installatie wordt voorzien van een HR-ketel;
- de warmwatervoorziening voor de douches worden voorzien van een zonneboilersysteem;
- douches worden individueel geschakeld en er worden waterbesparende douchekoppen toegepast;
- de radiatoren in de kleedkamers worden voorzien van thermostaatkranen;
- de LED-verlichting armaturen worden geschakeld doormiddel van sensoren;
- de ventilatie van de kleedkamers wordt gestuurd op aanwezigheid.

VV Scheerwolde

In de programmabegroting is eveneens een stelpost opgenomen voor de renovatie en een kleine uitbreiding voor VV Scheerwolde. Met het bestuur van de voetbalvereniging Scheerwolde zijn meerdere gesprekken gevoerd. Met name de continuïteit en de huidige grootte van de vereniging staan onder druk. Deze mening wordt eveneens door het bestuur van de voetbalvereniging gedeeld.

In goed overleg is overeengekomen dat een forse investering voor renovatie en nieuwbouw onverantwoord is. Wel gaan we, in goed overleg en samenwerking met VV Scheerwolde, noodzakelijke reparaties, aanpassingen en maatregelen ter voorkoming van legionella verrichten. Deze kosten komen ten laste van het reguliere onderhoudsbudget.

Financiën

Het geraamde budget voor de renovatie en uitbreiding voor VV Scheerwolde bedraagt voor de uitbreiding € 35.000 en voor de renovatie € 265.000. Deze bedragen blijven vooralsnog in de stelpost Sportaccommodaties 2015-2018. Voor deze bedragen en het resultaat van de overige renovaties/nieuwbouw in deze stelpost volgt een separaat advies.

Voor VHK is een begroting gemaakt ten grootte van € 400.489. De kosten voor de renovatie bedragen € 200.000. De kosten voor de nieuwbouw bedragen € 200.489. De bijdrage van de vereniging bedraagt 20% van de investering voor de nieuwbouw.

De totale kosten renovatie en uitbreiding VHK	€ 400.489
Renovatie incl. bijkomende kosten *	€ 200.000
Nieuwbouw incl. bijkomende kosten*	€ 200.489
Eigen bijdrage vereniging nieuwbouw	€ <u>35.489</u> -/-
Totaal	€ 365.000 =====

*bijkomende kosten: bestemmingsplanwijziging, leges vergunningen, grondonderzoek, sonderingen, advies, begeleiding en toezicht.

VHK heeft het college verzocht om de accommodatie zelf te renoveren en de benodigde kleedkamers zelf te bouwen. Zij willen dit zelf met lokale ondernemers en vrijwilligers uitvoeren zodat er door deze grote zelfwerkzaamheid een inverdienmodel ontstaat om meer te doen dan de gemeentelijke uitvoering. Zo wenst de vereniging een corridor tussen de 'oudbouw' en nieuwbouw om beide bouwdelen met elkaar te verbinden en directe verbinding tussen de kleedkamers en buiten te voorkomen en hiermee warmteverlies te beperken. Ook wil de vereniging de nodige aanpassingen in de kantine, waaronder de CV-ketel, met de opbrengst van zelfwerkzaamheid, financieren. Wij zijn bereid om dit krediet aan VHK beschikbaar te stellen zodat zij de renovatie en nieuwbouw in eigen beheer kunnen uitvoeren.

Renovatie, nieuwbouw en overdracht.

De restant boekwaarde van de kleed- en scheidsrechtsruimten uit 2004 bedraagt per 31-12-2017 € 51.896. (resttermijn afschrijving 26 jaar) Aangezien wij na overdracht (om niet) geen eigenaar meer zijn, dient de boekwaarde in 1 keer te worden afgeboekt. Voorgesteld wordt deze kosten ten laste te brengen van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

De structurele besparingen bedragen:

Afschrijvingslasten	€ 1.996
Onderhoudslasten	€ 1.400 (gemiddeld)
Verzekeringen/belastingen	€ <u>1.200</u>
Totaal	€ 4.596.

Deze structurele besparingen zullen bij de PPN 2018-2021 worden verwerkt.

Naast de bovenvermelde overdracht van de bestaande accommodatie dient ook de investering van € 365.000 te worden gezien als een bijdrage ineens. Deze kan ten laste worden gebracht van de “stelpost” Sportaccommodaties 2015-2018. Restantkrediet per 1-1-2017 van € 584.000. (geactiveerd).

Met ingang van 2017 zijn de kosten voor renovatie in het kader van nieuwe BBV voorschriften in eerste instantie behandeld als zijnde uitgaven die geactiveerd moeten worden (berekenen rente en afschrijving).

Inmiddels is dit standpunt gewijzigd indien het gaat om verbouwingen die niet leiden tot een nieuw gebouw. We kunnen deze kosten beschouwen als zijnde kosten die we nog steeds ten laste van de reserve kunnen brengen. Bij toekomstige voorstellen dient derhalve goed nagegaan worden of er sprake is van renovatie dan wel nieuwbouw.

In het voorstel van VHK mogen we de kosten sowieso niet meer activeren, omdat we bij overdracht geen eigenaar meer zijn. Dit betekent dat een bedrag van € 365.000 ten laste dient te worden gebracht van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Gevolg is dat de Algemene Reserve afneemt maar de bijdrage niet geactiveerd hoeft te worden. De structurele besparing aan afschrijvingslasten bedraagt € 18.250 wat kan worden toegevoegd aan het saldo van de PPN 2018-2021.

De totale overdracht leidt dus tot een onttrekking uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar van (51.896 + 365.000) € 416.896 en structurele besparing van € 22.846 (4.596+18.250).

De stand van de algemene reserve vrij besteedbaar bedraagt na deze mutatie € 12.922.000

Het krediet van € 365.000 komt ten laste van de stelpost Sportaccommodaties 2015-2018. Inclusief het niet doorgaan van de renovatie en uitbreiding bij VV Scheerwolde ziet het verloop van deze stelpost als volgt uit:

Het verloop van de stelpost is als volgt:

	Investering	2017	2018	2019
Stelpost 2015-2018		€ 531.500	€ 52.500	
Kap.lasten 2015-2018		€ 10.164	€ 20.331	€ 20.679
Totaal beschikbaar		€ 541.664	€ 72.831	€ 20.679
Renovatie		€ 365.000		
Uitbreiding		€	€	€
Per saldo beschikbaar		€ 176.664	€ 72.831	€ 20.679

Planning

Indien u instemt met dit voorstel zal het krediet in af te spreken termijnen aan de voetbalvereniging beschikbaar worden gesteld zodat zij voor de zomer kunnen aanvangen met hun werkzaamheden.

Bijlagen bij het voorstel**Ondertekening**

De secretaris

De waarnemend burgemeester

S.S. Weistra

J.H. Bats

Betrokken partijen

afdeling

MO

adviseur

Kor van der Velde, tel.: , email:

behandeld in raadscommissie

X ja, nl. 28-03-2017

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 11-04-2017

Nummer: 2017/42

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 07-03-2017, nummer 2017/42;

b e s l u i t :

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 416.896 voor de renovatie en nieuwbouw van de sportaccommodatie van VHK Sint Jansklooster en het afboeken van de kleed- en scheidsrechtersruimte uit 2004;
2. Dit te dekken door een onttrekking uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
3. De stelpost Sportaccommodaties 2015-2018 te verlagen met € 365.000 en de vrijvallende kapitaallasten van € 18.250 alsmede de besparing op de exploitatielasten van € 4.596 te verwerken in de PPN 2018-2021.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

J.H. Bats