

# Advies huisvesting sportcomplex c.k.v. HHV

*onderzoek gemeente Hoogeveen*

**Opdrachtgever**

Gemeente Hoogeveen

**Datum**

27-10-2022

**Versie**

Concept

**Contactpersoon**

Jeroen van Veen

Stefan Vuijst



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Scenario's</b>	<b>4</b>
3.1	Scenario 1: Instandhouding huidig gebouw	
3.2	Scenario 2: grootschalige renovatie	
3.3	Scenario 3: grootschalige renovatie BENG	
3.4	Scenario 4: nieuwbouw	
<b>4.</b>	<b>Conclusie en advies</b>	<b>6</b>

## Bijlage

1. Financieel overzicht scenario's c.k.v. HHV

## 1. Inleiding

De gemeente Hoogeveen heeft diverse sportverenigingen met kleedkamers die nog (deels) eigendom zijn van de gemeente. Jaarlijks keert de gemeente een beheerdersvergoeding uit aan de sportverenigingen om de exploitatielasten van de kleedkamers te dekken. Nu diverse gebouwen een leeftijd bereiken van 40 jaar of ouder, is de huidige vergoeding niet meer altijd dekkend.

Op basis hiervan wil de gemeente Hoogeveen en onderzoek uitvoeren waarin de huisvesting van korfbalvereniging c.k.v. HHV nader wordt onderzocht. Wat zijn de (bouwkundige) mogelijkheden, de bijbehorende investeringen en welke exploitatielasten horen daarbij. De scenario's: instandhouding, renovatie en nieuwbouw worden op basis van hiervoor beschreven uitgangspunten doorgerekend.

## 2. Uitgangspunten

Het sportcomplex van korfbalvereniging c.k.v. HHV bestaat uit twee gebouwen. Een hoofdgebouw (nieuwbouw) uit 2000, hier is de kantine gesitueerd. Daarnaast staat nog een bijgebouw uit 2005 met 4 kleedkamers. Dit betreft semi permanente bebouwing. Dit onderzoek richt zich op het bijgebouw t.b.v. de kleedkamers. Het bruto vloeroppervlakte (bvo) is 130 m<sup>2</sup> en de onderhoudsstaat is matig tot zeer matig.

De gemeente Hoogeveen heeft de volgende uitgangspunten beschikbaar gesteld.

Boekwaarde	€ 12.000, -
Beheerdersvergoeding per 2021 totaal ( <i>wordt jaarlijks geïndexeerd</i> )	€ 11.158, -
Exploitatiebegroting 2022/2023	€ 14.850, -
Aantal leden	Onbekend

De beheerdersvergoeding van € 11.158,- is voor het totale sportcomplex (kleedkamers) van c.k.v. HHV. Dit betreft circa € 2.790,- per kleedkamer.

De totale exploitatielasten voor het complex is bepaald op € 14.850, -. Dit op basis van de eigen administratie van c.k.v. HHV. Dit betreft € 3.713,- per kleedkamer.

Een kanttekening op de exploitatielasten is de financiële reservering voor onderhoud. Het jaarlijks- en planmatig onderhoud staat voor € 5.200, - op de exploitatiebegroting. Ondanks deze reservering voor onderhoud is er achterstallig onderhoud ontstaan. Hierbij opgemerkt dat er geen onderhoudsplan is gemaakt van dit gebouw, omdat het een semi permanente unit betreft.

### 3. Scenario's

Dit onderzoek richt zich op de volgende vier scenario's (in relatie tot de bestaand situatie) die worden doorgerekend en voorzien van een toelichting.

Scenario 1	Instandhouding huidig gebouw
Scenario 2	Grootschalige renovatie (niet van het gas af)
Scenario 3	Grootschalige renovatie BENG*
Scenario 4	Nieuwbouw BENG*

\* BENG: Bijna Energie Neutraal Gebouw.

De scenario's zijn doorgerekend op basis van de volgende financiële uitgangspunten.

Afschrijving	Lineaire afschrijving tegen 1,9% rente
Renovatie	Afschrijving 25 jaar
Nieuwbouw	Afschrijving 40 jaar
Investering	Exclusief btw.
Exploitatielasten	Inclusief btw.
Prijspeil	1-10-2022

#### 3.1 Scenario 1: instandhouding huidig gebouw

De bestaande situatie betreft instandhouding van de huidige voorzieningen in het gebouw. Gesteld wordt dat de onderhoudsstaat dusdanig matig is dat het in standhouden van de huidige situatie een onwenselijke situatie oplevert in de nabije toekomst. Bovendien zullen de kosten van de investering en de exploitatie dusdanig hoog oplopen dat dit ten koste zal gaan van de club.

#### 3.2 Scenario 2: grootschalige renovatie

Bij scenario 2 wordt er grootschalig gerenoveerd. Al het noodzakelijke geplande onderhoud, voor de komende 20 jaar wordt naar voren gehaald. In het gebouw wordt geïnvesteerd waarmee naar een

energielabel C wordt gestreefd en het gebouw nog wel aangesloten blijft op het gas, voor de cv-ketel. Dit betekent dat het gebouw nog niet gasloos is.

Naast het naar voren schuiven van onderhoud, zijn er nog aanvullende maatregelen nodig. De ventilatie dient verbeterd te worden, aan de hand van dakventilatoren. Een aantal energetische aanpassingen, op basis van de gebruikerswensen en zonnepanelen op het dak.

Echter ook deze optie is onhaalbaar voor het gebouw van c.k.v. HHV. De investeringskosten en exploitatie zal door het verval van het gebouw een dusdanige omvang hebben dat het plan onbetaalbaar wordt en niet uitvoerbaar.

#### 3.3 Scenario 3: grootschalige renovatie BENG

Scenario 3 is in grote lijnen gelijkwaardig aan scenario 2. Het grootste verschil is dat er nu een verduurzamingsslag wordt gemaakt, waarmee aangesloten wordt op de nieuwbouweis. Er wordt volgens de uitgangspunten van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) gerenoveerd. Dit houdt in dat van het gas af wordt gegaan en er een warmtepomp wordt geplaatst. Het afgiftesysteem wordt dan vloerverwarming. Daarnaast wordt de thermische schil verbeterd, door het aanbrengen van isolatie. Verder zijn de maatregelen gelijkwaardig met scenario 2.

Ook dit scenario is echter geen optie voor c.k.v. HHV. Dit om dezelfde redenen als scenario 2.

### 3.4 Scenario 4: nieuwbouw

Scenario 3 is, in tegenstelling tot de vorige scenario's, wel haalbaar. De eisen uit dit scenario hebben uitgangspunten die gelijkwaardig zijn met scenario 3, een BENG gebouw. De footprint van het gebouw is als uitgangspunt gelijkwaardig aangenomen, 130 m<sup>2</sup> BVO.

De nieuwbouw zou op verschillende locaties gerealiseerd kunnen worden maar betreft slechts kleedkamers.

Bij nieuwbouw dient nog wel rekening gehouden te worden met de boekwaarde en de sloopkosten. Dit is meegenomen in de stichtingskosten. Er is geen rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van asbest.

De exploitatielasten nemen aanzienlijk af ten opzichte van de bestaande lasten. De onderhoudsvoorziening is teruggebracht naar €12,50 per m<sup>2</sup> BVO. Tijdens de ontwerpfase kunnen keuzes worden gemaakt, waardoor het onderhoud de komende jaren beperkt wordt.

Investering	€ 332.810, - excl. btw.
Jaarlijkse kapitaalslast	€ 14.644 - excl. btw.
Nieuwe exploitatielast	€ 6.275, - incl. btw.
<b>Totale kosten per jaar*</b>	<b>€ 20.919, -</b>

\* kapitaalslast + exploitatielast

#### 4. Conclusie en advies

Het bijgebouw van c.k.v. HHV heeft de leeftijd van 20 jaar bereikt (bouwjaar 2000). De beheerdersvergoeding is niet meer dekkend, ten opzichte van het onderhoud. Dit omdat de werkelijke kosten op onderhoud hoger liggen dan begroot. Het gevolg hiervan is achterstallig onderhoud. In dit rapport zijn eerder beschreven scenario's financieel doorgerekend.

Op dit moment is de beheerdersvergoeding voor het totale sportcomplex (kleedkamers) € 11.158,- . In het gebouw zijn 4 kleedkamers aanwezig. Dit betreft circa € 2.790,- per kleedkamer.

De nieuwe scenario's zijn op basis van de nieuwe kapitaalslast en de exploitatielast met elkaar vergeleken. Zie tabel onderaan de pagina.

Aan de hand van de hierboven beschreven financiële uitkomsten kan geconcludeerd worden dat scenario 4 nieuwbouw, de enigste optie is. Het gebouw is dan bijna energieneutraal gerealiseerd en heeft een hogere levensduur dan de andere scenario's. Bovendien is het gebouw van het gas af. Ten gevolge van de energietransitie wordt dit als wenselijk gezien.

Daarnaast stijgen de gasprijzen, hier is geen rekening mee gehouden in de exploitatieberekening.

Zoals de uitkomst van dit onderzoek al doet vermoeden adviseert LindHorst scenario 4 nieuwbouw. Het gebouw voldoet dan aan de huidige duurzaamheidseisen en is toekomstbestendig. De jaarlijkse kosten zijn in het eerste jaar nog hoger. Rekening houdend met een lineaire afschrijving systematiek, worden de kosten elk jaar lager.

Tenslotte is in de berekening uitgegaan van een ruimtebehoefte van 130 m<sup>2</sup> BVO. In de verdere uitwerking zou kunnen blijken dat dit te ruim is. Indien de ruimtebehoefte lager wordt, gaat de investering ook naar beneden. Dit heeft als gevolg dat de kapitaalslast zakt.

	huidige beheersvergoeding	bestaande situatie continueren	scenario 2 renovatie	scenario 3 renovatie BENG	scenario 4 nieuwbouw
exploitatie <span>last</span>	€ 11.158	€ -	€ -	€ -	€ 6.275
investering		€ -	€ -	€ -	€ 332.810
kapitaallasten investering			€ -	€ -	€ 14.644
<b>totaal</b>	<b>€ 11.158</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 20.919</b>

**lindhorst**  
HUISVESTINGSADVISEURS

0528 234518  
info@lindhorst.nl

[www.lindhorst.nl](http://www.lindhorst.nl)