

Advies huisvesting sportcomplex k.v. Thrianta

onderzoek gemeente Hoogeveen

Opdrachtgever

Gemeente Hoogeveen

Datum

27-10-2022

Versie

Concept

Contactpersoon

Jeroen van Veen

Stefan Vuijst



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Uitgangspunten	3
3.	Scenario's	4
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	
4.	Conclusie en advies	6

Bijlage

1.a	MJOP 2021 inspectierapport	
1.b	MJOP 2021 financieel rapport	
2.	Financieel overzicht scenario's korfbalvereniging Thrianta	

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 Thrianta 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 Thrianta is gebouwd in 1982. In het noordelijke gedeelte van het gebouw zijn 4 kleedkamers gesitueerd en in het zuidelijke gedeelte de kantine. Het bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gehele gebouw is 196 m² en de onderhoudsstaat is redelijk.

De gemeente Hoogeveen heeft de volgende uitgangspunten beschikbaar gesteld.

Boekwaarde	€ 0, -
Beheerdersvergoeding per 2022 totaal (<i>wordt jaarlijks geïndexeerd</i>)	€ 11.000, -
Exploitatiekosten 2021	€ 4.538, -
Aantal leden	150-170

De beheerdersvergoeding van € 11.000, - is voor het totale sportcomplex (kleedkamers) van k.v. Thrianta. Dit betreft circa € 2.750, - per kleedkamer.

De totale exploitatielasten voor het gebouw zijn vastgesteld op € 4.538, -. Dit op basis van de eigen administratie van k.v. Thrianta. Dit betreft € 1.135, - per kleedkamer.

Een kanttekening op de exploitatielasten is de financiële reservering voor onderhoud. Het jaarlijks- en planmatig onderhoud staat voor € 682, - op de exploitatiebegroting. Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), dat in 2021 is opgesteld (bijlage 1), geeft een reservering aan van € 9.745, -. Dit verschil is van een dusdanig niveau, dat er achterstallig onderhoud is ontstaan. LindHorst is van mening dat de jaarlijkse kosten ruimte € 13.000,- moeten zijn.

3. Scenario's

Dit onderzoek richt zich op de volgende drie 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. In het MJOP (bijlage 1) is terug te lezen dat de onderhoudsstaat redelijk is. De investeringskosten (stichtingskosten) zijn gebaseerd op het jaarplan 2021, 2022, 2023 en zouden in principe afgeschreven kunnen worden uit de opgenomen voorzieningen onderhoud.

De exploitatielasten zijn toegenomen ten opzichte van de huidige exploitatielasten. Dit is te verklaren doordat de reservering voor het onderhoud nu conform MJOP is.

Investering	€ 42.335 excl. btw.
Nieuwe exploitatielast	€ 13.601 incl. btw.

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. Verwacht wordt dat energielabel C minimaal haalbaar is, er wordt nog wel gebruik gemaakt van 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. Tevens zullen er energetische aanpassingen plaatsvinden door middel van zonnepanelen op het dak.

De exploitatielasten zijn afgenomen ten opzichte van de huidige situatie. Door de grootschalige renovatie kan de onderhoudsvoorziening lager worden, uitgangspunt is € 15, - per m². Doordat het gebouw nog niet van het gas af is, blijft er een gasrekening. Deze zal naar verwachting lager zijn door de nieuwe cv-ketel. Er is geen rekening gehouden met de alsmaar stijgende gasprijzen.

Investering	€ 330.457, - excl. btw.
Jaarlijkse kapitaalslast	€ 19.497, - excl. btw.
Nieuwe exploitatielast	€ 6.062, - incl. btw.
Totale kosten per jaar*	€ 25.559, -

* kapitaalslast + exploitatielast

Kanttekening bij dit scenario : Door de geldende regelgeving per 1-2-2022 kan een voorgestelde renovatie als scenario 2 niet uitgevoerd worden. Dit omdat bij een renovatie van 25% of meer de BENG eisen gelden. En moet het gebouw gasloos zijn.

3.3 Scenario 3: grootschalige renovatie BENG

Scenario 3 is in grote lijnen gelijkwaardig aan scenario 2. Het onderhoud uit het MJOP wordt naar voren gehaald. Hierbij wordt de cv-ketel inclusief toebehoren niet vervangen. 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.

De exploitatielasten nemen nog verder af. Dit komt doordat er geen gasrekening meer is. Voor de elektriciteit blijft er ondanks de zonnepanelen een lage elektrarekening over voor het vastrecht.

Investering	€ 451.598, - excl. btw.
Jaarlijkse kapitaalslast	€ 26.644, - excl. btw.
Nieuwe exploitatielast	€ 4.312, - incl. btw.
Totale kosten per jaar*	€ 30.956, -

* kapitaalslast + exploitatielast

3.4 Scenario 4: nieuwbouw

Scenario 4 sluit aan op nieuwbouw. De uitgangspunten zijn gelijkwaardig met scenario 3, een BENG gebouw. De footprint van het gebouw is als uitgangspunt gelijkwaardig aangenomen, 196 m² BVO. De nieuwbouw zou op verschillende locaties gerealiseerd kunnen worden maar betreft alleen 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 nog iets meer af ten opzichte van scenario 3. De onderhoudsvoorziening is teruggebracht van €15, - naar €12,50 per m² BVO. Tijdens de ontwerpfase kunnen keuzes worden gemaakt, waardoor het onderhoud de komende jaren beperkt wordt.

Investering	€ 477.848, - excl. btw.
Jaarlijkse kapitaalslast	€ 21.025, - excl. btw.
Nieuwe exploitatielast	€ 4.322, - incl. btw.
Totale kosten per jaar*	€ 25.347, -

* kapitaalslast + exploitatielast

4. Conclusie en advies

Het gebouw van k.v. Thrianta heeft de leeftijd van 40 jaar bereikt (bouwjaar 1982). 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) € 11.000,- . Dit betreft een beheerdersvergoeding van circa € 2.750,- per kleedkamer (4 stuks).

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

Aan de hand van de hierboven beschreven financiële uitkomsten kan geconcludeerd worden dat scenario 4 nieuwbouw, financieel het meest aantrekkelijke scenario is. Het gebouw is 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. Echter dan is de kantine nog niet voorzien van de juiste uitgangspunten. Dit meewegende is scenario 2, renovatie wellicht een betere optie!

Daarnaast stijgen de gasprijzen, hier is geen rekening mee gehouden in de exploitatieberekening. Echter de overige scenario's (los van instandhouding) wijken onderling niet meer dan 25% van elkaar af.

Zoals de uitkomst van dit onderzoek al doet vermoeden adviseert LindHorst scenario 4 nieuwbouw of scenario 2 renovatie. Het gebouw voldoet dan aan de huidige duurzaamheidseisen en is toekomstbesteding. De jaarlijkse kosten zijn in het eerste jaar nog hoger. Rekening houdend met een lineaire afschrijving systematiek, worden de kosten elk jaar lager.

Daarnaast is de berekening uitgegaan van een ruimtebehoefte van 196 m² 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 last	€ 11.000	€ 13.601	€ 6.062	€ 4.312	€ 4.322
investering		€ 42.335	€ 330.457	€ 451.598	€ 477.848
kapitaallasten investering			€ 19.497	€ 26.644	€ 21.025
totaal	€ 11.000	€ 55.935	€ 25.559	€ 30.956	€ 25.347

lindhorst
HUISVESTINGSADVISEURS

0528 234518
info@lindhorst.nl

www.lindhorst.nl