

# Advies huisvesting sportcomplex h.v. HHC

*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. MJOP inspectierapport
2. Financieel overzicht scenario's hockeyvereniging HHC

## 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 een onderzoek uitvoeren waarin de huisvesting van hockeyvereniging HHC 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.

Ten aanzien van dit gebouw is er geen onderhoudsplan (MJOP) vanuit de gemeente vervaardigd. Voor dit onderzoek is er specifiek een nieuw MJOP opgesteld. Zie ook bijlage 1.

## 2. Uitgangspunten

Het sportcomplex van hockeyvereniging HHC is gebouwd in 1980. Aan de oostzijde van het gebouw zijn 4 kleedkamers gesitueerd en aan de westzijde de kantine. Het bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gebouw is 200 m<sup>2</sup> en de onderhoudsstaat is redelijk.

De gemeente Hoogeveen heeft de volgende uitgangspunten beschikbaar gesteld;

|   |             |
|---|-------------|
| Boekwaarde  | € 0, -      |
| Beheerdersvergoeding per 2021 totaal<br>(wordt jaarlijks geïndexeerd) | € 5.578, -  |
| Exploitatiekosten 2021  | € 13.601, - |
| Aantal leden  | Onbekend    |

De beheerdersvergoeding van € 5.578,- is voor het totale sportcomplex (kleedkamers) van hockeyvereniging HHC. Dit betreft circa € 1.395,- per kleedkamer. Deze vergoeding is vooral bedoeld voor het nevengebruik van andere sportclubs, aangezien het gebouw eigendom is van HHC.

De totale exploitatielasten voor het gebouw zijn bepaald op € 13.601, -. Dit op basis van de eigen administratie van HHC. Dit betreft € 3.400, - per kleedkamer.

Een kanttekening op de exploitatielasten is de financiële reservering voor onderhoud. Het jaarlijks- en planmatig onderhoud staat voor € 3.368, - op de exploitatiebegroting. Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), dat in 2022 is opgesteld (bijlage 1), geeft een reservering aan van € 10.714, -. Dit verschil is van een dusdanig niveau, dat er achterstallig onderhoud is ontstaan.

### 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 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            | € 58.250 excl. btw. |
| Nieuwe exploitatielast | € 20.947 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. Een aantal energetische aanpassingen, op basis van de gebruikerswensen en 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 m<sup>2</sup>. 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                    | € 361.952, - excl. btw. |
| Jaarlijkse kapitaalslast       | € 21.355, - excl. btw.  |
| Nieuwe exploitatielast         | € 9.938, - incl. btw.   |
| <b>Totale kosten per jaar*</b> | <b>€ 31.293, -</b>      |

\* 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 verduurzamingslag 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                    | € 484.284, - excl. btw. |
| Jaarlijkse kapitaalslast       | € 28.573, - excl. btw.  |
| Nieuwe exploitatielast         | € 7.338, - incl. btw.   |
| <b>Totale kosten per jaar*</b> | <b>€ 35.910, -</b>      |

\* 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, 200 m<sup>2</sup> BVO. De nieuwbouw zou op verschillende locaties gerealiseerd kunnen worden maar betreft enkel 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 m<sup>2</sup> BVO. Tijdens de ontwerpfase kunnen keuzes worden gemaakt, waardoor het onderhoud de komende jaren beperkt wordt.

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Investering                    | € 487.600 - excl. btw. |
| Jaarlijkse kapitaalslast       | € 21.454 - excl. btw.  |
| Nieuwe exploitatielast         | € 6.838, - incl. btw.  |
| <b>Totale kosten per jaar*</b> | <b>€ 28.292, -</b>     |

\* kapitaalslast + exploitatielast

#### 4. Conclusie en advies

Het gebouw van h.v. HHC heeft de leeftijd van ruim 40 jaar bereikt (bouwjaar 1980). 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) € 5.578,- . Dit betreft een beheerdersvergoeding van circa € 1.395,- per kleedkamer (4 stuks).

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, financieel het meest aantrekkelijke scenario 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. Echter de overige scenario's (los van instandhouding) wijken onderling niet meer dan 30% van elkaar af.

Zoals de uitkomst van dit onderzoek al doet vermoeden adviseert LindHorst scenario 4 nieuwbouw. *Ook al is scenario 2, renovatie een goede opvolger. Ook omdat dit minder impact heeft.* 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.

Tenslotte is in de berekening uitgegaan van een ruimtebehoefte van 200 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<br>beheersvergoeding | bestaande situatie<br>continueren | scenario 2<br>renovatie | scenario 3<br>renovatie BENG | scenario 4<br>nieuwbouw |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| exploitatie <span>­</span> last | € 5.578                      | € 20.947                          | € 9.938                 | € 7.338                      | € 6.838                 |
| investering                     |                              | € 58.250                          | € 361.952               | € 484.284                    | € 487.600               |
| kapitaallasten<br>investering   |                              |                                   | € 21.355                | € 28.573                     | € 21.454                |
| <b>totaal</b>                   | <b>€ 5.578</b>               | <b>€ 79.196</b>                   | <b>€ 31.293</b>         | <b>€ 35.910</b>              | <b>€ 28.292</b>         |

**lindhorst**  
HUISVESTINGSADVISEURS

0528 234518  
info@lindhorst.nl

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