

Burgemeester & wethouders

Datum 6 februari 2023

Onderwerp

Accommodatieplan en beheer kleedkamers buitensport Hoogeveen

Wij willen

Toekomstbestendige kleedaccommodaties voor de gemeentelijke buitensportaccommodaties in de gemeente Hoogeveen inclusief geactualiseerde afspraken over het beheer om de buitensport te continueren.

Wij besluiten

1. De huisvestingsrapportages voor de kleedaccommodatie van de gemeentelijke buitensportaccommodaties vast te stellen.
2. De benodigde investeringen (€ 5.343.813) voor het vernieuwen van de kleedaccommodaties voor de buitensport op te nemen in de kaderbrief 2024 en integraal af te wegen bij de meerjarenbegroting 2024-2027.
3. Voor 2023 de beheerafspraken voor de kleedaccommodaties buitensport te actualiseren en de financiële consequenties (€ 112.901) te verwerken in Gemrap 1.
4. Vooruitlopend op het vaststellen van de financiële consequenties in Gemrap 1 een eerste voorschot van de beheersvergoedingen uit te betalen.

Want

- 1.1. *Vervangingsinvesteringen inzichtelijk gemaakt*
In het rapport schone lei eind 2020 is aangegeven dat het noodzakelijk is te investeren in het vervangen een aantal bestaande voorzieningen. Bij de kaderbrief voor 2022-2025 is in de notitie vervangingsinvesteringen inzichtelijk voor welke accommodatiesoorten vervangingsinvesteringen noodzakelijk zijn. Eén van de investeringen betreft het vernieuwen van de gemeentelijke kleedaccommodaties bij de buitensportvoorzieningen.
- 1.2. *Extern bureau heeft de buitensportaccommodaties onderzocht*
Gemeentelijke kleedkamers bij de buitensportvoorzieningen worden sinds jaar en dag in stand gehouden op basis een meerjarenonderhoudsplan. Het is echter bekend dat diverse buitensportaccommodaties verouderd zijn. Er is echter geen meerjarenplan beschikbaar die inzicht geeft welke investeringen in renovatie of nieuwbouw noodzakelijk zijn. Door bureau Lindhorst zijn alle kleedkamers bij gemeentelijke buitensportaccommodaties onderzocht en is er een advies per accommodatie gemaakt in de benodigde maatregelen en investeringen.
- 2.1. *Onderzoek toont noodzaak tot investeren aan*
Uit het onderzoek blijkt dat diverse kleedkamers bij de buitensport niet in stand gehouden kunnen worden door het uitvoeren van het regulier planmatige onderhoud. Er zijn investeringen noodzakelijk om een goed gebruik van de accommodaties mogelijk te maken. Deze investeringen zijn ook noodzakelijk om de accommodaties te laten voldoen aan toekomstige eisen zoals gasloos en BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De noodzaak tot investeren wordt versterkt omdat de exploitatie van de kleedgebouwen blijven stijgen als er niet wordt geïnvesteerd. Onderhoudskosten en energielasten worden te hoog. Het onderzoek van Lindhorst toont aan dat het voor de exploitatie aanzienlijk voordeliger is om te investeren.

- 2.2. *Extra ruimtebehoefte HHV*
Korfbalvereniging HHV in Hollandscheveld beschikt momenteel over kleedkamers in noodunits met een omvang van 130 bruto vierkante meter oppervlakte (bvo). Lindhorst adviseert om de kleedkamers van HHV nieuw te bouwen. Een vergelijkbare omvang in kleedkamers vergt een investering van € 332.810. Echter, HHV heeft de beschikking over noodunits. Deze units voldoen qua omvang niet aan de normen die de korfbalbond KNKV hanteert. Door de KNKV is een adviesrapport opgesteld voor HHV en daarin is aangegeven dat de omvang van de kleedkamers voor HHV 170 m² (BVO) moet zijn. Dit is inclusief kleedkamers voor scheidsrechters. De investering in nieuwbouw voor de kleedkamers bij HHV is daarom geraamd op € 435.200 excl. BTW.
- 2.3. *Investeringen kleedkamers buitensport zijn niet begroot*
In de meerjarenbegroting 2023-2026 is geen rekening gehouden met de vervangingsinvesteringen voor de kleedkamers bij de buitensportverenigingen. De ontwikkeling is inhoudelijk wel in de begroting aangekondigd. Echter, een onderzoek waarin de maatregelen en omvang van de investeringen duidelijk worden gemaakt was er nog niet. Met het onderzoek van Lindhorst is dit nu uitgevoerd.
- 3.1. *Overeenkomsten beheer kleedkamers buitensport*
Het beheer van kleedkamers van de gemeentelijke buitensportaccommodaties is overgedragen aan de verenigingen. In de beheersovereenkomsten die met de verenigingen is overeengekomen is opgenomen dat verenigingen een vergoeding ontvangen voor:
- Het schoonmaken van de kleedkamers
 - Het meerjarenonderhoud (op basis van een onafhankelijk inspectierapport)
 - 75% van de energielasten
- 3.2. *Nieuwe meerjarenonderhoudsplanningen niet begroot*
In 2022 zijn de nieuwe meerjarenonderhoudsplannen voor gemeentelijke accommodaties vastgesteld en verwerkt in de begroting. De nieuwe onderhoudsplannen voor de buitensportaccommodaties zijn hierin niet meegenomen omdat er nog onderzoek werd gedaan naar de benodigde investeringen in de buitensportaccommodaties. Nu het onderzoek naar de investeringen is afgerond is bepaald welke onderhoudsmaatregelen per accommodatie in 2023 uitgevoerd moeten worden en welke maatregelen worden meegenomen in de investeringen. Het begrote budget in de beheersvergoedingen is ontoereikend om dit onderhoud uit te voeren. Dit komt met name door de huidige prijsontwikkelingen en geactualiseerde onderhoudsplannen.
- 3.3. *Stijgende energieprijzen niet begroot*
In de beheersovereenkomsten is geen rekening gehouden met stijgende energieprijzen die sinds medio 2022 zijn ontstaan. Verenigingen worden geconfronteerd met prijsstijgingen die een veelvoud zijn van de tarieven voor 2022. Van de totale kostenstijging ter hoogte van € 112.901(exclusief BTW) van de beheersvergoedingen in 2023 wordt circa 75% veroorzaakt door de stijging van de energieprijzen.
- 4.1. *Continuïteit buitensport en voldoen lopende verplichtingen*
De verenigingen hebben vanaf 1 januari te maken met de kosten voor energie en onderhoud. Om de continuïteit van deze verenigingen te borgen is nodig dat ze aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Om hierin te voorzien ontvangen verenigingen begin 2023 een eerste voorschot van de beheersvergoeding voor 2023.
- 4.2. *Achteraf definitieve energievergoeding vaststellen*
De ontwikkeling van energietarieven is op dit moment moeilijk te voorspellen. Het is daarom nu niet te bepalen welke kosten verenigingen definitief gaan maken over heel 2023. Ook het verbruik is bepalend voor de definitieve kosten. Daarom wordt

de definitieve vergoeding achteraf vastgesteld op basis van een door de vereniging te overleggen eindafrekening. Het uitgangspunt blijft dat verenigingen 75% gecompenseerd krijgen. Op die manier blijven verenigingen zelf voor 25% van de kosten verantwoordelijk.

4.3. *Beheersvergoedingen 2024*

Voor 2024 worden de beheersvergoedingen bepaald op het moment dat er een besluit is genomen over de investeringen. Op basis van de planning over de investeringen wordt er met de verenigingen bekeken welk onderhoud er nog wordt uitgevoerd tot het moment van investeren en welke vergoeding daarvoor nodig is. Deze beheersvergoedingen worden in de begroting 2024-2027 verwerkt gelijktijdig met het begroten van de investeringen.

Maar

Keuze locatie Thrianta en sportaccommodatievisie Hollandscheveld

Bij een aantal buitensportaccommodaties lopen er nog trajecten om keuzes te maken in de toekomstige huisvesting. Korfbalvereniging Thrianta is gehuisvest in Bentinckspark Noord. Deze locatie is in onderzoek om te bepalen welke mogelijkheden er liggen qua toekomstige bestemming. Voor Hollandscheveld is het amendement voor een sportaccommodatievisie aangenomen bij de behandeling van de meerjarenbegroting 2023-2026. Voor Thrianta en Hollandscheveld geldt dat deze ontwikkelingen afgerond moeten worden en er een besluit over de toekomst is genomen alvorens er geïnvesteerd kan worden in de accommodatie.

Grote renovaties niet in beheersvergoeding opgenomen

In de meerjarenonderhoudsplannen staan voor diverse accommodaties grote onderhoudswerkzaamheden gepland. Dit betreft onder andere het vervangen van de stookinstallaties bij kv Thrianta, vv De Weide, sv Pesse en sv HODO. Met de verenigingen is afgesproken dat dit onderhoud niet wordt meegenomen in de beheersvergoeding gelet op de toekomstige investering in nieuwbouw of renovatie. Met de vereniging is afgesproken dat bij calamiteiten op deze onderdelen de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud en bijbehorende kosten.

Eerder investeren

Op basis van de bouwkundige staat van de huidige buitensportaccommodaties heeft Lindhorst geadviseerd om te investeren in drie tranches. Namelijk de perioden 2023-2025, 2025-2027 en na 2027. Echter, gelet op de stijgende energieprijzen is de wens van veel verenigingen om zo snel mogelijk te investeren in het vernieuwen van de accommodatie. Op deze manier kunnen verenigingen de accommodatie verduurzamen en de energielasten reduceren.

Prijspeil 2022

De investeringen zijn gebaseerd op het prijspeil 2022. De investeringen zullen mogelijk bijgesteld moeten worden wanneer duidelijk is wanneer de investeringen daadwerkelijk zullen plaatsvinden. Gelet op de grillige prijsontwikkelingen in de markt is op dit moment niet in te schatten hoe de prijzen zich gaan ontwikkelen.

Achtergrond

In de gemeente Hoogeveen bestaan er op meerdere locaties buitensportaccommodaties. Een aantal accommodaties zijn in gemeentelijk eigendom. Maar er bestaan ook diverse accommodaties waarvan het eigendom volledig ligt bij de verenigingen. Dit betreft onder andere de tennisverenigingen en roeivereniging.

Voor het beheer van gemeentelijke buitensportaccommodaties is het uitgangspunt dat de gemeente verantwoordelijk is voor het cultuur- en sporttechnische onderhoud van de velden. Het beheer van de gemeentelijke kleedkamers is doorgaans met een beheersvergoeding overgedragen aan de verenigingen. De verenigingen ontvangen een vergoeding voor dit beheer. Deze vergoedingen bestaan uit de componenten schoonmaak, energie (75% compensatie) en onderhoud. Het beheer is bewust aan verenigingen overgedragen om zo ook het eigenaarschap bij verenigingen neer leggen waardoor de betrokkenheid voor de accommodatie groter is. Daarnaast biedt het de verenigingen om

met zelfwerkzaamheid meer rendement te halen uit de beheersvergoeding en daarmee de kwaliteit van de accommodatie.

In Hoogeveen was er geen plan aanwezig dat inzicht geeft wanneer en voor hoeveel er geïnvesteerd moet worden in kleedkamers van de gemeentelijke buitensportaccommodaties. Het is namelijk bekend dat diverse kleedkamers het einde van de levensduur hebben bereikt en dat accommodaties niet meer goed in stand zijn te houden met enkel planmatig onderhoud.

Met de betrokken buitensportverenigingen is er daarom onderzoek gedaan naar de huidige staat van de accommodatie en welke maatregelen vereist zijn. Hierin is ook de actualisatie van de beheersvergoeding in 2023 meegenomen. Met alle verenigingen afzonderlijk zijn de uitkomsten van het onderzoek en dit voorliggende voorstel besproken. Ook zijn de verenigingen in een aantal gezamenlijke bijeenkomsten vanaf het begin tot het einde geïnformeerd en betrokken bij het onderzoek en de adviezen. Dit heeft ervoor gezorgd dat de verenigingen goed op de hoogte zijn van de voorstellen en ook hebben ingestemd met de voorliggende adviezen.

De financiële gevolgen zijn

Investerings

De investeringen voor het vernieuwen van de gemeentelijke kleedkamers bij buitensportaccommodaties zijn niet opgenomen in de meerjarenbegroting 2023-2026. De in onderstaande tabel opgenomen investeringen worden daarom aangedragen voor de kaderbrief 2024.

Tabel 1: investeringen kleedkameraccommodaties buitensport (excl. BTW)

Vereniging	Scenario	2023-2025	2025-2027	>2027
HHV	Nieuwbouw	€ 435.200		
VV De Weide	Nieuwbouw	€ 1.058.649		
KV Thrianta	Nieuwbouw		€ 477.848	
SC Elim/ KV ELKO	Renovatie BENG		€ 755.437	
HHC	Nieuwbouw		€ 487.600	
SV HODO	Renovatie BENG			€ 585.065
SV Pesse	Renovatie BENG			€ 683.074
VV Hollandscheveld	Renovatie BENG			€ 860.940
Totaal		€ 1.493.849	€ 1.720.885	€ 2.129.079

Op het moment dat de investeringen zijn gedaan dan is de verwachting dat de exploitatie aanzienlijk is verbeterd. De jaarlijkse onderhoudslasten zijn lager en door de verduurzaming zal het verbruik ook zijn afgenomen. De definitieve exploitatiebedragen worden vastgesteld na de het opleveren van de investering. Met de betreffende vereniging worden dan nieuwe beheersvergoedingen overeengekomen.

Beheersvergoeding 2023

Met de verenigingen is afgesproken dat er eerst afspraken worden gemaakt voor de beheersvergoeding van 2023. Op basis van de besluitvorming wordt duidelijk wanneer er wordt geïnvesteerd en welke afspraken in het beheer gemaakt worden voor de periode na 2023. Voor 2023 zijn de beheersvergoedingen aangepast op basis van het nieuwe meerjarenonderhoudsplan. Waarbij wel de kanttekening geldt dat grote onderhoudswerkzaamheden die in de investering worden meegenomen uit het onderhoudsplan en beheersvergoeding zijn gehaald. Daarnaast zijn de energieprijzen aangepast op basis van de binnen het gemeentelijk contract gehanteerde energieprijzen. Omdat het onzeker is hoe de energieprijzen zich gaan ontwikkelen en wat het definitieve verbruik is over 2023, worden de energievergoedingen op basis van een eindafrekening definitief vastgesteld. Voor de onderhoudsplannen is het jaarplan 2023 aangehouden plus een index van 10,41%. Deze indexering is gebaseerd op de jaarlijks door het ministerie gepubliceerde normbedragen onderwijshuisvesting voor de jaren 2022 (+4,92%) en 2023

(+5,49%). Deze indexering wordt veelal toegepast bij het indexeren van maatschappelijk vastgoed.

Tabel 2: wijzigingen beheersvergoeding 2023 (exclusief BTW)

Vereniging	Was [2022]	Wordt [2023]	Verskil
HHC	€ 5.578	€ 6.480	€ 902
HHV	€ 11.158	€ 12.311	€ 1.153
KV Thrianta	€ 11.200	€ 16.294	€ 5.094
SC Elim	€ 19.066	€ 22.211	€ 3.145
KV Elko	€ 7.210	€ 14.808	€ 7.598
SV HODO	€ 29.042	€ 37.994	€ 8.952
SV Pesse	€ 24.592	€ 30.496	€ 5.904
VV De Weide	€ 37.019	€ 71.964	€ 34.945
VV Hollandscheveld	€ 27.609	€ 43.754	€ 16.145
HZVV	€ 15.895	€ 32.834	€ 16.849
Vv Hoogeveen	€ 10.242	€ 22.456	€ 12.214
Totalen	€ 198.701	€ 311.602	€ 112.901

SPUK of BOSA-regeling

De genoemde investeringsbedragen zijn exclusief BTW. Per 1 januari 2019 zijn alle organisaties, waaronder gemeenten, die zonder winst oogmerk de gelegenheid bieden te sporten, vrijgesteld van btw. Door deze wijziging zijn alle investeringen in sportaccommodaties belast met BTW. Om de consequenties van deze wijziging op te vangen heeft het Rijk de zogeheten compensatieregelingen ingesteld. Voor investeringen in sportaccommodaties kunnen gemeenten aanspraak maken op de zogeheten specifieke uitkering (SPUK regeling). Voor verenigingen bestaat de mogelijkheid van de BOSA regeling (stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties). De mogelijkheden van de BOSA zijn iets ruimer omdat deze ook over een compensatie beschikt voor duurzaamheid. Ook is de BOSA-regeling de afgelopen jaren niet overvraagd. Beide regelingen mogen niet voor hetzelfde doel worden aangevraagd. In de uitwerking van het project zal in overleg met de vereniging besloten moeten worden welke regeling het beste kan worden ingezet. Het uitgangspunt is om de investering uit te laten voeren door de verenigingen en dat de verenigingen gebruik kunnen maken van de BOSA-regeling. Een aandachtspunt is dat zowel de SPUK en BOSA regelingen lopen tot en met 2023. Het Rijk heeft nog niet besloten of de regelingen worden doorgezet in 2024 en verder. De verwachting is dat de regelingen worden doorgezet.

Alternatieven

Niet investeren in het vernieuwen van buitensportaccommodaties. Diverse buitensportaccommodaties bereiken het einde van de levensduur. Bij niet investeren nemen calamiteiten toe waardoor de continuïteit op een gegeven moment een risico wordt. Daarnaast blijven de jaarlijkse exploitatielasten stijgen.

Communicatie

In de kadernota 2024 wordt het voorstel opgenomen. De gemeenteraad stelt de kadernota vast. Betrokken verenigingen worden actief geïnformeerd over de besluitvorming.

Bijlagen

Advies Lindhorst per buitensportlocatie