

Burgemeester en wethouders

Datum 18 september 2024

Onderwerp

Huisvestingsplan verduurzamen gemeentelijk kleedaccommodaties buitensport

Wij willen

Duurzame kleedaccommodaties, om een gezonde exploitatie voor de sportverenigingen in de toekomst te kunnen borgen.

Wij besluiten

1. De huisvestingsplannen voor de gemeentelijke kleedaccommodaties buitensport vast te stellen met uitzondering van de kleedaccommodaties van de verenigingen DOS'63, KIOS Ruinerwold, VV Ruinen en FC Zuidwolde;
2. De financiële consequenties (€ 716.438) integraal af te wegen bij de meerjarenbegroting 2025-2028
3. De gemeenteraad te informeren over de uitkomsten van het onderzoek.

Want

1.1 Verduurzamen maatschappelijk vastgoed

Hiermee reageren we op het raadsvoorstel verduurzaming maatschappelijk vastgoed De Wolden, welke tijdens de gemeenteraad d.d. 25 mei 2023 unaniem is aangenomen. Hierbij is €1.500.000 beschikbaar gesteld door de raad om te investeren in duurzaamheid bij buitensportaccommodaties in gemeentelijk eigendom, als eerste stap in de planvorming.

1.2 Extern bureau (Lindhorst) heeft de buitensportaccommodaties onderzocht

Gemeentelijke kleedkamers bij de buitensportvoorzieningen worden sinds jaar en dag in stand gehouden op basis van een meerjarenonderhoudsplan. Het is echter bekend dat diverse kleedaccommodaties sterk verouderd zijn. Dit zie je terugkomen in de exploitatiekosten betreft energielasten. Er is echter geen meerjarenplan beschikbaar die inzicht geeft welke investeringen in renovatie of nieuwbouw noodzakelijk zijn. Door bureau Lindhorst zijn alle gemeentelijke kleedkamers bij de buitensportaccommodaties onderzocht en is er een advies per kleedaccommodatie gemaakt in de benodigde maatregelen en investeringen wat ten gunste komt van de exploitatielasten van desbetreffende sportvereniging.

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 kleedaccommodaties mogelijk te maken en te laten voldoen aan toekomstige eisen zoals gasloos en BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De urgentie tot investeringen wordt benadrukt door de verouderde staat van de accommodaties en de verwachte stijging van exploitatiekosten bij uitblijven van ingrepen. Het onderzoek van Lindhorst toont aan dat het voor de exploitatie aanzienlijk voordeliger is om te investeren.

2.2 Verbetering faciliteiten en verduurzamen

Een aantal kleedaccommodaties zijn verouderd en vereisen investeringen om te voldoen aan moderne normen voor duurzaamheid en functionaliteit. Door te investeren in verduurzaming kunnen exploitatielasten voor de sportverenigingen op lange termijn worden verlaagd.

Maar

DOS'63

Het voortbestaan van de vereniging staat ter discussie. De afgelopen jaren heeft de vereniging te maken gehad met een sterke daling van het aantal leden, waardoor op dit moment de vereniging maar uit 15-20 leden bestaat. Om die reden investeren we niet in deze kleedaccommodaties.

KIOS Ruinerwold

In afstemming met de vereniging KIOS Ruinerwold is deze kleedaccommodatie niet meegenomen in het onderzoek. De kleedkamers en kantine zijn inpandig gevestigd in een relatief nieuw IKC-gebouw (2009), samen met nog een aantal gebruikers (onderwijs en kinderopvang). Dit maakt het complex om voor alleen de kleedkamers en kantine een berekening te maken. De huidige energielasten worden op basis van een verdeelsleutel over de gebruikte vierkante meters berekend.

Daarnaast heeft Stichting Wolderwijs, een van de gebruikers van het pand, de gemeente benaderd met een voorstel voor verduurzaming. Dit voorstel omvat de installatie van zonnepanelen, waaraan ook medegebruikers, als KIOS, kunnen deelnemen. Door te investeren in duurzame energie wordt beoogd de energiekosten te verlagen. Op basis van een verdeelsleutel over de gebruikte vierkante meters is er een berekening gemaakt. De eenmalige investeringsbijdrage is meegenomen in het totale investeringsoverzicht.

VV Ruinen

In afstemming met de vereniging VV Ruinen is deze kleedaccommodatie niet meegenomen in het onderzoek, in verband met de gebiedsvisie en verdere ontwikkeling rondom sportpark De Baete.

Fc Zuidwolde

Het nieuwe bestuur van de nieuwe fusie vereniging FC Zuidwolde heeft recentelijk aangegeven de uitkomsten van het onderzoek te willen benutten om verder te kijken dan alleen de renovatie van de kleedaccommodaties. Ze stellen dat met de oprichting van de nieuwe vereniging de mogelijkheid bestaat om een nieuw, toekomstbestendig sportpark te realiseren. Dit zou onder meer kunnen inhouden: verplaatsing van velden en verplaatsing en/of sloop van de huidige kantines. De meest noodzakelijk investering voor wat betreft de kleedaccommodaties nemen we op voor 2026, in afwachting van verdere planvorming van de vereniging.

Eerdere investeringen sportverenigingen

Verschillende sportverenigingen hebben enkele jaren geleden zelf geïnvesteerd in verduurzaming van hun (kleed)accommodaties. Vanuit de verenigingen komt de vraag of er een compensatie of regeling komt voor deze investeringen. Het wordt complex om met terugwerkende kracht te bepalen welke compensatie per vereniging uitgekeerd dient te worden. Bovendien hebben deze verenigingen al eerder de voordelen van hun investeringen genoten.

Aanpassing planning investeringen

De planning en prioritering zijn aangescherpt naar aanleiding van de gesprekken met de verenigingen. Hierdoor wijkt de planning die wij als gemeente voorschrijven iets af van die van Lindhorst.

Fc Zuidwolde heeft aangegeven de uitkomsten van het onderzoek te willen benutten om verder te kijken dan alleen renovatie, waardoor we de planning hebben aangepast. Hierdoor kunnen we in 2025 met de kleedaccommodaties van sportverenigingen aan de slag die hebben ingestemd met het advies.

Tijdelijke huisvesting

Bij een drietal kleedaccommodaties wordt er gekozen voor het scenario renovatie of nieuwbouw. Bij dit traject zijn een aantal kleedkamers tijdelijk niet te gebruiken. Uit een eerste analyse blijkt dat het goedkoper is om tijdelijke huisvesting aan te kopen dan deze te huren. Deze zal dan roulerend worden toegepast bij de te realiseren verduurzamings- of vervangingsprojecten.

Achtergrond

Eind 2022 hebben we een inventarisatie uitgevoerd van de problemen die zijn ontstaan bij maatschappelijke organisaties als gevolg van de hoge energielasten vanaf 2022. Dit is gedaan vanuit de noodzaak om deze organisaties, die van groot belang zijn voor het welzijn van de inwoners, in staat te stellen hun activiteiten voort te zetten. Uit de inventarisatie is gebleken dat hoewel buitensportverenigingen geen acute nood ervaren, er wel een ander probleem is dat voor deze groep geldt. Om een gezonde exploitatie in de toekomst te waarborgen, is een duurzame (kleed)accommodatie belangrijk.

In gemeente De Wolden ontbreekt een plan dat inzicht geeft in wanneer en voor hoeveel er geïnvesteerd moet worden in kleedkamers van de gemeentelijke buitensportaccommodaties. Er is namelijk al enkele jaren bekend dat diverse kleedkamers het einde van hun levensduur hebben bereikt en dat accommodaties niet meer goed in stand te houden zijn met enkel planmatig onderhoud. Daarom is een accommodatieplan voor buitensportaccommodaties nodig, met name voor kleedaccommodaties in eigendom van de gemeente en in gebruik door verenigingen.

Met de betrokken buitensportverenigingen is er daarom onderzoek gedaan naar de huidige staat van de kleedaccommodaties en welke maatregelen vereist zijn. Alle verenigingen zijn in een gezamenlijke bijeenkomst 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, met uitzondering van Fc Zuidwolde.

De financiële gevolgen zijn

Investerings voor het verduurzamen van de gemeentelijke kleedaccommodaties zijn opgenomen in de kadernota 2025-2028 in afwachting van dit voorstel. In de kadernota is een investeringsbedrag opgenomen van in totaal € 2.960.063, waarvan reeds € 1,5 miljoen al gedekt is (raadsbesluit mei 2023). Dit is gedaan op basis van de rapportage van Lindhorst.

Het definitieve investeringsbedrag valt lager uit dan in de kadernota is opgenomen. Dat heeft te maken met het volgende:

- Er wordt besloten om de verduurzamingsmaatregelen voor DOS'63 niet uit te voeren. Hierdoor wordt het totale investeringsbedrag € 476.376 lager;
- Er wordt gebruik gemaakt van een onttrekking uit de onderhoudsvoorziening gebouwen. Deze voorziening is bedoeld om bovenmatige schommelingen in de jaarlijkse onderhoudskosten van de gemeentelijke gebouwen op te vangen. Aangezien er door het verduurzamen van de kleedaccommodaties een deel van het geplande onderhoud wegvalt, kan er gebruik worden gemaakt van deze voorziening. Er wordt € 267.249 uit de voorziening onttrokken.

Dit betekent dat er nog een investering nodig is van € 716.438 voor de verduurzaming van de kleedaccommodaties.

Beheer kleedaccommodaties

Het beheer van de gemeentelijke kleedkamers is deels overgedragen aan verenigingen, die hiervoor een beheersvergoeding ontvangen. De werkzaamheden zijn vastgelegd in demarcatielijsten tussen vereniging en gemeente. Na doorvoering van de verduurzamingsmaatregelen gaan we per vereniging in gesprek om de beheersvergoeding opnieuw vast te stellen. Deze aanpassing verwerken we in een van onze P&C documenten.

SPUK-regeling

De genoemde investeringsbedragen zijn exclusief BTW. Per 1 januari 2019 zijn alle organisaties, waaronder gemeenten, die zonder winstoogmerk 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). De huidige SPUK-regeling loopt tot en met 2025. Het is niet bekend of de regeling na 2025 ook nog beschikbaar is. Indien dit niet het geval is dan kan er geen gebruik meer gemaakt worden van deze compensatieregeling.

Alternatieven

Het alternatief is om geen extra investering van € 716.438 bovenop de € 1.5 miljoen te doen. Hiermee kunnen op termijn slechts twee kleedaccommodaties (+ tijdelijke huisvesting) worden geholpen, namelijk die van VVAK en ZZVV/VV Zuidwolde (FC Zuidwolde). Deze zijn geselecteerd op basis van de prioritering uit het adviesrapport van Lindhorst. Hierbij moet ook nog rekening worden gehouden met de verdere planvorming van FC Zuidwolde.

Het gevolg van deze afweging is dat het overgrote deel van het aantal sterk verouderde kleedaccommodaties geen verduurzaammaatregelen zal ondergaan, wat op termijn zal leiden tot stijgende jaarlijkse exploitatielasten, die deels ten laste komt van de betreffende sportverenigingen. Gezien het feit dat meerdere kleedaccommodaties sterk verouderd zijn, kan dit bovendien resulteren in een toename van calamiteiten, wat uiteindelijk de continuïteit van deze faciliteiten in gevaar kan brengen.

Participatie

Betrokkenheid verenigingen

In november 2023 is er een bijeenkomst gehouden met de betrokken sportverenigingen, hierin hebben gemeente en Lindhorst het plan van aanpak geschetst en was er ruimte voor vragen. Vervolgens hebben de verenigingen per e-mail en/of in een persoonlijk gesprek een terugkoppeling ontvangen van de onderzoeksrapporten. Het merendeel van de verenigingen heeft een reactie gegeven en is ingestemd met de voorliggende adviezen.

Communicatie

In de kadernota/ begroting 2025-2028 wordt het voorstel opgenomen. De gemeenteraad stelt de kadernota/ meerjarenbegroting vast. De betrokken gebruikers (sportverenigingen) worden actief geïnformeerd over de besluitvorming en ook betrokken bij uitvoering van plannen.

Bijlagen

- Huisvestingsplan KV KIA
- Huisvestingsplan KV Roreko
- Huisvestingsplan RSV Voorwijk
- Huisvestingsplan TV De Marke
- Huisvestingsplan VV DOS'63
- Huisvestingsplan VV Ruinerwold
- Huisvestingsplan VV Vitesse'63
- Huisvestingsplan VV Wacker
- Huisvestingsplan ZKC'19
- Huisvestingsplan VVAK
- Huisvestingsplan ZZVV en VV Zuidwolde bijgebouw (FC Zuidwolde)
- Huisvestingsplan ZZVV en VV Zuidwolde hoofdgebouw (FC Zuidwolde)
- Overzicht planning Lindhorst
- Overzicht aangepaste planning

- Raadsbrief Uitkomsten onderzoek verduurzamen gemeentelijke kleedaccommodaties
 - o Overzicht planning Lindhorst
 - o Overzicht aangepaste planning