

Datum: 17 september 2024
Onderwerp: Uitkomsten onderzoek verduurzamen gemeentelijke kleedaccommodaties
Ons kenmerk:

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren we u over de uitkomsten van het onderzoek naar verduurzaming van de gemeentelijke kleedaccommodaties in gemeente De Wolden, zoals toegezegd in de raadsbrief van 13 oktober 2023.

Verduurzamen maatschappelijk vastgoed

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. Om een gezonde exploitatie in de toekomst te waarborgen, is een duurzame (kleed)accommodatie belangrijk. Hierop is een raadsvoorstel verduurzaming maatschappelijk vastgoed De Wolden ingebracht, welke tijdens de gemeenteraad d.d. 25 mei 2023 unaniem door u is aangenomen. Hierbij heeft u €1.500.000 beschikbaar gesteld om te investeren in duurzaamheid bij buitensportaccommodaties in gemeentelijk eigendom, als eerste stap in de planvorming.

Onderzoek

In de periode december 2023 tot en met april 2024 heeft Lindhorst Huisvestingsadviseurs onderzoek gedaan naar de mogelijke scenario's voor de verduurzaming van gemeentelijke kleedaccommodaties in De Wolden. Er is een onderscheid gemaakt tussen gebouwen ouder dan 40 jaar en jonger dan 40 jaar, aangezien oudere gebouwen financieel zijn afgeschreven.

Opzet onderzoek

Het onderzoek omvatte vier scenario's:

1. Instandhouding van het huidige gebouw
2. Verduurzaming tot (B)ENG
 - Scenario 2a: Verduurzaming (B)ENG (bouwkundig)
 - Scenario 2b: Verduurzaming (B)ENG (installaties)
 - Scenario 2c: Verduurzaming (B)ENG (compleet)
3. Levensduur verlengende renovatie tot (B)ENG
4. Nieuwbouw

De doorrekeningen voor deze scenario's zijn gebaseerd op:

- Een schouw op locatie
- Warmteverliesberekeningen en vergelijking met de werkelijke verbruikscijfers
- Kosten kengetallen voor mogelijke scenario's
- Een geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) voor de komende 20 jaar
- Het in kaart brengen van de besparingen op onder andere energieverbruik

Uitkomsten onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat diverse kleedaccommodaties niet langer door enkel planmatig onderhoud in stand gehouden kunnen worden. Deze accommodaties zijn sterk verouderd en investeringen zijn noodzakelijk om ze te kunnen blijven

gebruiken en te laten voldoen aan toekomstige eisen zoals gasloos en (B)ENG. Zonder investeringen zullen de onderhouds- en energiekosten te hoog worden, waardoor de exploitatie van deze gebouwen financieel onhoudbaar wordt.

Adviezen en planning

Op basis van de financiële resultaten en warmteverliesberekeningen is bepaald welke scenario's het meest gunstig zijn. Lindhorst heeft voor elke locatie een advies uitgebracht over het meest geschikte scenario, inclusief de jaarlijkse kosten en de eenmalige investeringen. De adviezen zijn gedeeld met de sportverenigingen en vervolgens geprioriteerd en vertaald in een planning voor de uitvoering, zie hiervoor bijlage 'Overzicht planning Lindhorst'.

Aandachtspunten

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.

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.

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/of 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.

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. Ze gaan op eigen initiatief een plan uitwerken en komen hier na de zomer op terug. De meest noodzakelijk investering voor wat betreft de kleedaccommodaties nemen we op voor 2026, in afwachting van verdere planvorming van de vereniging.

Aanpassing planning

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.

Meerjarenbegroting 2025-2028

In de kadernota 2025-2028 heeft het college de benodigde investeringen aangegeven in afwachting van besluitvorming. 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 hebben we gedaan op basis van de rapportage van Lindhorst.

In de meerjarenbegroting 2025-2028 heeft het college een definitief voorstel verwerkt voor het verduurzamen van de gemeentelijke kleedkamers. Deze valt lager uit dan we in de kadernota hebben opgenomen. Dat heeft te maken met het volgende:

- We hebben besloten om de verduurzamingsmaatregelen voor DOS'63 niet uit te voeren. Hierdoor wordt het totale investeringsbedrag € 476.376 lager;
- We maken gebruik van een onttrekking uit onze onderhoudsvoorziening gebouwen. Deze voorziening is bedoeld om bovenmatige schommelingen in de jaarlijkse onderhoudskosten van de gemeentelijk 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 onze 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.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Roelof Pieter Koning
gemeentesecretaris

Inge C.J. Nieuwenhuizen
burgemeester

Bijlagen
-Overzicht planning Lindhorst
-Overzicht aangepaste planning