

Zaaknummer 1801479
Portefeuillehouder De heer J.J. Eijbersen, wethouder
Voorstel Sporthal de Bredius

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Een sporthal op de Bredius in Muiden te bouwen met 3 sportzalen.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 6.495.000 voor de bouw van sporthal de Bredius in Muiden waarbij:
 - a. De structurele exploitatielasten van € 51.000 worden verwerkt in de begroting 2020, zijnde het vertrekpunt van de perspectiefnota 2021-2024.

2. Inleiding

De stedenbouwkundige opzet van de wijk Bredius is op 22 mei 2019 vastgesteld door de raad. Deze opzet omvat naast 90 woningen een sportpark met 2,5 hockeyvelden, 2 voetbalvelden en een sporthal. Deze sporthal is nodig om de kinderen van het nog te bouwen IKC op de Krijgsman te laten gymmen. Er is op de Bredius voor de sporthal een locatie gereserveerd temidden van de voetbal- en hockeyvelden van SC Muiden.

Om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting voor het bieden van bewegingsonderwijs voor de scholen in het IKC is in 2016, voor de bouw van een sporthal met 2 gymzalen, een bedrag geraamd van € 3.050.000,=.

In de begroting zijn deze investeringskosten opgenomen. Met de vaststelling van het tweede Voortgangsverslag 2019 is een voorbereidingskrediet verstrekt van € 305.000. Met dit voorbereidingskrediet is onderzocht welke sportbehoefte er is, welke accommodatie daarbij past, op welke wijze er invulling kan worden gegeven aan de ambitie om de sporthal circulair te bouwen en of het beschikbare budget voldoet. Inmiddels is op 26 november 2019 door het college ook de "Roadmap Circulair Inkopen en Opdrachtgeven" vastgesteld, waarbij het ambitieniveau voor circulaire inkoop, op gevorderd is vastgesteld. De nieuw te bouwen sporthal is een mooi project om daar invulling aan te geven. Het in 2016 geraamde bedrag is niet toereikend om de gewenste sporthal te realiseren.

3. Beoogd effect

Een zoveel mogelijk toekomstbestendig en circulair gebouwde multifunctionele sporthal waar overdag de scholen van het IKC voor bewegingsonderwijs terecht kunnen, waar sportverenigingen diverse zaalsporten kunnen beoefenen en waarin kleedkamers en opslag voor de buitenactiviteiten en een kantine zijn ondergebracht.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 *Sporthal de Bredius is nodig om aan de wettelijke onderwijsvoorzieningen te voldoen.*

Voor bewegingsonderwijs van de scholen in het IKC op de Krijgsman zijn 2 sportzalen nodig incl. de benodigde kleed- en douchegelegenheid. Op termijn worden de gymzalen van de scholen P.C. Hooft en Het Anker afgebroken en gaan deze leerlingen ook gymmen op de Bredius. In het Integraal Huisvestings Plan (IHP) 2017 is de behoefte aan schoolhuisvesting voor de kern Muiden opgenomen. Hierin is rekening gehouden met het gebruik van de 2 gymzalen in de Bredius door leerlingen van het IKC én door leerlingen van P.C. Hooft en de Jozefschool.

1.2 Sporthal de Bredius is nodig om aan de binnensport behoefte te voldoen

De sportvereniging heeft verzocht om de 2 sportzalen voor de gymactiviteiten van de school uit te breiden met 1 extra sportzaal. Door deze uitbreiding kunnen 3 sportzalen gekoppeld worden tot één sporthal waarin zaalhockey en -zaalvoetbal kan worden gespeeld. De extra ruimte die ontstaat geeft aanzienlijk meer mogelijkheden om een betere zaalbezetting te creëren. Zie bijlage 3 onderbouwing sportbehoefte.

1.3 Sporthal de Bredius is nodig om het maatschappelijke voorzieningen niveau en de leefbaarheid van Muiden te verbeteren.

Door de bouw van 1300 woningen in de Krijgsman en 90 woningen in de Bredius ontstaat bijna een verdubbeling van het aantal woningen in Muiden. Met de uitbreiding van de sporthal van 2 naar 3 zalen ontstaat een toekomstbestendige sporthal die voorziet in de binnensport behoefte en mogelijkheden voor andere evenementen in Muiden, Muiderberg, Naarden en Bussum.

1.4 In het stedenbouwkundig plan is vastgesteld dat alle sportvoorzieningen voor de Bredius in één gebouw worden ondergebracht.

Door de sportzalen, de buitenkleedkamers, de kantine en opslagruimte voor onderhoudsmaterieel onder te brengen in één gebouw, ontstaat een sporthal waarbij meerdere activiteiten ondergebracht zijn. Het bundelen van meerdere activiteiten in één gebouw is efficiënt en voldoet aan het stedenbouwkundig plan.

1.5 Meetlat projecten

In de meetlat is aangegeven dat de sportvereniging een belangrijke partner in het proces is, zowel als toekomstig gebruiker en als mogelijke exploitant voor de gehele hal. Daarnaast is de sporthal zeer geschikt om de sociale cohesie en ambitie in het sterk groeiende Muiden te verbeteren en te vergoten. De kostenraming is door een zeer ervaren bureau opgesteld en daarmee zijn de financiële risico's goed in beeld. De sporthal zal gelijk met de opening van de school in januari 2021 gereed moeten zijn. De projectplanning is daar op afgestemd.

2.1 De raad voteert investeringskredieten

2.2 Het beschikbare budget is niet toereikend voor de bouw van de sporthal

Op basis van de wettelijke verplichting 2 gymzalen te bouwen, is in 2016 een krediet voor de sporthal berekend van €3.050.000. Door gewijzigde marktomstandigheden zijn de prijzen met ca. 10 % per jaar gestegen. In de opzet voor de sporthal is in 2016 gerekend met 2 sportzalen met douche- en kleedgelegenheid voor het IKC en douche- en kleedgelegenheid voor de buitensport vereniging. Door toevoegen van een extra sportzaal, een kantine, ruimte voor materieel opslag, circulariteit en de prijsindexering is een totaal bedrag van € 6.800.000 nodig, waarvan reeds € 305.000 als voorbereidingskrediet is gevoteerd. (zie bijlage 1 financiële onderbouwing).

2.2.a De structurele exploitatielasten mee te nemen bij de perspectiefnota

In de begroting zijn geen exploitatiekosten opgenomen voor een sporthal met 2 zalen of een sporthal met 3 zalen. Voor de beoogde sporthal met 3 zalen bedragen de jaarlijkse exploitatiekosten € 51.000 per jaar. Binnen sport is gezocht naar dekkingsmogelijkheden, maar daarvoor is geen extra ruimte gevonden, omdat de nieuwe sporthal een uitbreiding is op de reeds bestaande accommodaties.

Om de structurele exploitatielasten van € 51.000 te dekken dienen deze kosten te worden verwerkt in de begroting 2020, zijnde het vertrekpunt van de perspectiefnota 2021-2024. (zie bijlage 1 financiële onderbouwing).

5. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 *Bij een sporthal met 3 sportzalen is er een grotere kans op dekking van de exploitatiekosten*

Indien wordt gekozen voor een sporthal met 2 zalen is er geen mogelijkheid om zaalvoetbal, zaalhockey, handbal, korfbal en tennis te spelen. Hiermee is de verhuur mogelijkheid van de zalen beperkt en daarmee ook de exploitatie van de hal. Met nieuwbouw wijk de Krijgsman en de Bredius wordt een toename verwacht van binnensport behoefte. Een sporthal met 3 zalen is nodig om in deze behoefte te voorzien en is toekomstbestendig.

2.1 *Geen sporthal bij onvoldoende budget*

Indien geen extra budget wordt vrijgemaakt voor minimaal de gestegen bouwkosten is het niet mogelijk om een sporthal te bouwen.

2.2 *Terugvordering BTW afhankelijk van beschikbaarheid*

De terugvordering van een deel van de BTW is alleen mogelijk als er voldoende geld in de SPUK regeling is gestort. Tot op heden is er voldoende geld beschikbaar om een deel (ca. 15 %) BTW van de bouwkosten terug te vorderen.

2.3 *De sportvereniging kan exploitatie niet uitvoeren*

De sportvereniging in Muiden heeft aangegeven graag de exploitatie te willen oppakken. Er is een kans dat zij dit niet voor elkaar krijgen waardoor de organisatie toch bij de gemeente blijft en ambtelijke inzet vraagt c.q. externe commerciële partijen gezocht moeten worden.

3.1 *Opnemen structurele exploitatielasten bij de keuze voor een hal met 2 sportzalen*

Bij de keuze om een sporthal met 2 zalen te bouwen zullen ook de exploitatiekosten opgenomen moeten worden in de begroting.

3.2 *Met uitstellen van de bouw is er onvoldoende gymcapaciteit*

Bij het opstarten van de aanbestedingsprocedure na het vaststellen van de begroting in november 2020, zal de sporthal niet eerder opgeleverd kunnen worden dan rond september 2022. Omdat het IKC in januari 2022 in gebruik wordt genomen, kan er een capaciteitsprobleem ontstaan aangezien dan alle gymlessen in de PC Hooft gymzaal moeten plaats vinden want de zaal van Het Anker is dan inmiddels gesloopt.

6. Duurzaamheid

Het college heeft de Roadmap Circulair Inkopen en Opdrachtgeven vastgesteld. De bouw van de sporthal leent zich uitstekend om een start te maken met daadwerkelijk circulair bouwen. De bouw van de sporthal zal dan ook als circulair gebouw ingekocht worden. Hiervoor is binnen het voorbereidingskrediet externe deskundigheid geconsulteerd om een zo circulair mogelijk gebouw te realiseren en de inkoopopdracht daar op af te stemmen.

7. Financiële onderbouwing

- *Sporthal met 3 sportzalen incl. kleedkamers buitenruimte, kantine en materieel opslag*

De stichtingskosten voor deze sporthal incl. kostenstijgingen en circulaire bouwkosten bedragen € 6.800.000. In deze kosten is rekening gehouden met het reduceren van het beschikbare bruto vloeroppervlak van 3700 m2 naar 3200 m2 bruto vloeroppervlak en "nice-to-have" is weggelaten. In de totale kosten is wel een bedrag voor kantine inrichting (keuken, kantine en terras) opgenomen van € 150.000.

De kosten voor duurzaamheid en circulariteit in de totale kosten bedragen € 300.000. Zie bijlage 1 financiële toelichting.

- *Kapitaallasten in de begroting*

In de begroting zijn de kapitaallasten opgenomen voor de investeringskosten van € 3.050.000 zoals geraamd in de programma begroting 2020. Deze kapitaallasten zijn berekend over een periode van 40 jaar en bedragen € 110.000 per jaar. Door de kostenstijgingen veranderen de kapitaallasten als volgt:

- Door toevoeging van duurzame en circulaire materialen kunnen de kapitaallasten afgeschreven worden over een periode van 50- 70 jaar. Gekozen is voor een termijn van 60 jaar (voor onderbouwing zie bijlage 2).
- De kapitaallasten voor de sporthal met 3 zalen (stichtingskosten € 6.800.000) bedragen in 60 jaar € 185.000 per jaar, i.c. een toename met € 75.000/jaar.

- *Dekking van de extra kapitaallasten door betere verhuur van hal met 3 zalen t.o.v. hal met 2 zalen*

Door de extra investering is een hogere huuropbrengst te realiseren. Met deze extra huur-opbrengst worden de kapitaallasten van een hal met 3 zalen als volgt gedekt:

1. Huuropbrengsten door betere verhuur van de sporthal met 3 zalen t.o.v. hal met 2 zalen:

- Huuropbrengsten sporthal met 3 zalen:	€ 85.000
- Huuropbrengsten sporthal met 2 zalen:	<u>€ 30.000</u>
- Extra huuropbrengsten bij 3 zalen:	€ 55.000

2. Huuropbrengsten door horeca verpachting hal met horeca t.o.v. hal zonder horeca:

- Opbrengsten horeca met 3 zalen:	€ 30.000
- Opbrengsten hal met 2 zalen zonder horeca	<u>€ 0</u>
- Extra huur opbrengsten horeca bij 3 zalen:	€ 30.000

Totaal levert een grote hal dus € 85.000 (€30.000 + €55.000) aan extra huurinkomsten op. De jaarlijkse extra kapitaallasten van € 75.000 (€ 185.000 - € 110.000) worden ruim gecompenseerd met de extra huuropbrengst. Zie bijlage 1 financiële toelichting.

- *Structurele exploitatiekosten*

De jaarlijkse exploitatiekosten zijn, op basis van een meerjaren onderhoudsplan waarbij landelijke kengetallen zijn toegepast, berekend op 1%/jaar van de stichtingskosten. De stichtingskosten van de sporthal zijn geraamd op € 6.800.000, de jaarlijkse exploitatie kosten komen daarmee op € 68.000/jaar. Hierbij wordt opgemerkt dat door toepassing van circulaire materialen de exploitatiekosten eerder zullen dalen dan dat deze kosten hoger worden. Daar komen de kosten van verzekeringen en gemeentelijke heffingen nog bij, deze worden geraamd op € 10.000/jaar. Daarmee komen de totale jaarlijkse exploitatiekosten op € 78.000 per jaar. Na aftrek van de bijdrage voor bewegingsonderwijs (€ 16.500) en de bestaande exploitatie kosten voor gymzalen PC Hooft en Het Anker (€ 10.500), blijft een totaal bedrag van € 51.000 per jaar aan exploitatiekosten benodigd.

Zie bijlage 1 financiële toelichting.

- *Mogelijkheden voor maatschappelijke financiering met als doel de jaarlasten te reduceren.*
Er zijn diverse mogelijkheden voor maatschappelijke financiering. Met maatschappelijke financiering kunnen de jaarlasten verlaagd worden en zijn er mogelijkheden om kapitaallasten niet bij de gemeente onder te brengen. Met een specialist van Maatschappelijk Financieren kunnen we precies in kaart brengen wat de mogelijkheden zijn en welke voordelen dat biedt. Wij zullen u hierover informeren en indien dit nodig is ter besluitvorming aan u voorleggen.
- *De extra lasten door de verhoging van het krediet worden gedekt door de extra verhuur opbrengsten.*
- *Deel van de BTW terug gevorderd via SPUK*
Via de regeling stimulering specifieke uitkeringen sport (SPUK) kan tot 17,5 % BTW van de bouwkosten teruggevorderd worden. Uit gegevens van andere jaren is gebleken dat dit gemiddeld 15 % is. Totaal kunnen we een aanvraag doen om een bedrag van ca. € 850.000 terug te krijgen. In de cijfers is geen rekening gehouden met het terug te vorderen bedrag en kan dus een potentieel voordeel opleveren.
- *Dekking op de structurele exploitatie wordt verhoogd door dagelijks beheer van de sporthal aan de sportclub uit te besteden*
De sportclub in Muiden heeft aangegeven dat zij graag bereidt is om de volledige exploitatie (verhuur van de zalen, sleutelbeleid, kantine en het dagelijkse onderhoud) van de sporthal te verzorgen.
Dit past ook in de koers van het college om de exploitatie van horeca, behorende bij sportcomplexen, door sportverenigingen te laten uitvoeren of anders hiervoor een commerciële partij te benaderen. Over vergoedingen /bijdragen voor deze activiteit is nog niet gesproken. Zodra daar meer duidelijkheid over is zal dit voor besluitvorming aan u worden voorgelegd..

8. Communicatie en participatie

De belangrijkste stakeholders zijn de gebruikers van de sporthal te weten de scholen die er gaan gymmen en de sportvereniging die de douche- en kleedgelegenheid voor de buitensport en de kantine gaat gebruiken. Deze gebruikers zijn ook betrokken bij de ambitie bepaling voor de circulariteit van het gebouw. Met de scholen is de minimaal benodigde zaal behoefte besproken en het daarbij behorende programma van eisen. Met de sportvereniging is zaalbehoefte, indeling en kantine voorzieningen besproken. Van uit het participatie traject is een sporthal waarin zaalvoetbal en zaalhockey gespeeld kan worden, zeer gewenst (Raadpleging Bredius van 11 december 2018). Met de sportvereniging is een periodiek overleg opgestart om als exploitant mee te denken over financiering, huurkosten/opbrengsten, materialen, zaalindelingen en onderhoud.

Media en bouw circulaire sporthal

Na het raadsbesluit benaderen wij de media over de bouw van dit toch wel bijzondere project

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De sporthal moet gereed zijn voor gebruik in januari 2022 door leerlingen van het IKC. Deze planning is ambitieus aangezien de aanbestedingsprocedure pas kan worden opgestart als het benodigde budget is vastgesteld. Uitgaande van vaststelling op 10 juni 2020 kan de aanbestedingsprocedure opgestart worden op 15 juni 2020 en is oplevering van de sporthal in januari 2022 realiseerbaar.

Binnen het voorbereidingskrediet worden alle aanbestedingsdocumenten incl. de circulaire toevoegingen gereedgemaakt om zo snel mogelijk na het raadsbesluit te kunnen starten. Na oplevering van de sporthal zal een interne evaluatie worden gehouden waarin het circulair bouwen een belangrijk onderdeel is.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Financiële onderbouwing/toelichting (bijlage 1).
2. Onderbouwing afschrijvingstermijn circulair gebouwde sporthal (bijlage 2).
3. Onderbouwing sportbehoefte (bijlage 3).
4. Inschatting van de verhuur mogelijkheden (bijlage 4).
5. Meetlat grote projecten (bijlage 5)

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Sporthal de Bredius' met zaaknummer 1744590 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Een sporthal op de Bredius in Muiden te bouwen met 3 sportzalen.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 6.495.000 voor de bouw van sporthal de Bredius in Muiden.
3. De structurele exploitatielasten van € 51.000 mee te nemen bij de perspectiefnota.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde