

Raadsinformatiememo

Datum	dinsdag 6 juni 2023
Ons kenmerk	DEFINITIEF
Aan	De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan	Rinda de Goede, Robert van der Wal, Tara Rikkers
Van	P. de Nijs-Visser
Steller	Manon van Veen
Onderwerp	Raadsinformatiememo Vernieuwbouw Sporthal Multitreffer

Geachte dames en heren,

Aan de gemeenteraad wordt in de Kadernota 2024 voorgesteld een extra bedrag beschikbaar te stellen voor Multitreffer. Omdat het hier om een aanzienlijk bedrag gaat, hecht ik er waarde aan u daar goed over te informeren. De tekstuele ruimte die daartoe beschikbaar is in de Kadernota, is beperkt. Daarom is gekozen om u aanvullend via deze memo te informeren.

In 2021 stemde u in met de verbouwing van de sportzaal van Multitreffer in 't Zand. Door de huidige maatschappelijke ontwikkeling (inflatie als gevolg van de oorlog in Oekraïne en het wereldwijde chiptekort) alsmede aangepaste wet- en regelgeving (verplichting om te voldoen aan de duurzaamheidsnorm Bijna Energie Neutraal Gebouw ofwel BENG) is er sprake van meerkosten van € 1.577.120,-. Het totaal benodigde bedrag van de verbouwing komt daarmee op € 3.241.222,-.

Inleiding

In 2018 heeft Stichting Multitreffer een verzoek ingediend om een sportzaal te mogen bouwen. Het gaat om nieuwbouw van de gymzaal en verbouw van de naastgelegen maatschappelijke ruimte. De gymzaal is officieel afgeschreven en toestellen kunnen niet meer gebruikt worden. De vernieuwbouw biedt ruimte voor verenigingen in 't Zand en omgeving om in de toekomst ook, nog optimaler gebruik te maken van de sportvoorziening. In mei 2021 stelde u als raad het voorstel tot verbouwing van de sportzaal vast. In november 2022 stelde u een aanvullend budget vast in de Begroting 2023.

Financiële onderbouwing

In januari 2023 is een open begroting van de aannemer ontvangen waarmee de kosten voor vernieuwbouw uitkomt op € 3.241.222,- incl. BTW. Het beschikbare budget bedraagt € 1.664.102,- waardoor de meerkosten € 1.577.120,- bedragen. De meerkosten komen grotendeels voort uit inflatie over de afgelopen jaren alsmede gewijzigde wet- en regelgeving (waaronder duurzaamheidsnorm BENG waar anno 2023 aan moet worden voldaan. Vanwege de BENG-norm moeten naast de installaties van het nieuw te bouwen deel ook een deel van de installaties van het bestaande deel worden vernieuwd. Hiervoor is het nodig om een deel van het pand te strippen zodat de installaties hierin kunnen worden aangepast.

De landelijke regelgeving die BENG voorschrijft, zorgt voor hogere bouwkosten welke grotendeels worden terugverdiend door lagere tot geen energiekosten. Aangezien de huurder direct profijt heeft van de lagere energiekosten is het logisch om deze initiële kosten t.a.v. BENG (€ 570.956,-) door te berekenen via de huur. Deze meerkosten worden opgenomen in het contract met Stichting Multitreffer.

In de uitwerking van het vernieuwbouwplan is na het besluit van de raad in 2021 ook een ruimte voor het kinderdagverblijf opgenomen. Het verplaatsen hiervan binnen het gebouw brengt extra kosten met zich mee. Aangezien dit een commerciële partij betreft zijn de kosten die hiermee extra gemoeid gaan logischerwijs door te berekenen aan deze commerciële partij (€ 238.086,-) middels een marktconforme huur. De gemeente is verplicht een marktconforme huur te hanteren.

De in het besluit geraamde meerkosten zijn als volgt opgebouwd:

BTW over bouwkosten 2021	206.920,-	
Indexatie sinds begroting 2023	219.471,-	
BENG	570.956,-	
Kinderdagverblijf	238.086,-	
Gewijzigd PvE	73.066,-	
Aanvullende kosten	268.620,-*	+
Meerkosten totaal	1.577.120,-	

* Aanvullende kosten bestaat uit kosten voor leges, nuts, bestek etc. alsmede 8% onvoorzien.

Het reeds aangevraagde budget is als volgt opgebouwd:

Bouwkosten (raadsbesluit mei 2021)	1.160.602,-	
Inrichting (raadsbesluit mei 2021)	80.000,-	
Indexatie sinds 2021 (raadsbesluit begroting 2023)	423.500,-	+
Budget	1.664.102,-	

Het totaaloverzicht wordt daarmee als volgt:

Totaal benodigd krediet	3.241.222,-	
Reeds beschikbaar gesteld budget	1.664.102,-	
BTW retour via SPUK-regeling sport	177.681,-	-
Netto investeringsbedrag	1.399.439,-	
Te verrekenen via de huur	809.042,-	-
Blijft over	590.397,-	

Voor het complex Multitreffer wordt uitgegaan van 85% nieuwbouw en 15% verbouw. Dit betekent dat 15% van de meerkosten conform het activering- en afschrijvingsbeleid wordt afgeschreven in 20 jaar en 85% wordt afgeschreven in 40 jaar. De kapitaallasten komen daarbij bij een verdeling van 85% nieuwbouw en 15% verbouw op € 68.233,-.

Via kostendekkende huur kan jaarlijks € 35.785,- van deze extra lasten worden verrekend naar de gebruiker: hiervan wordt € 27.834,- verdisconteerd in extra huurkosten voor Stichting Multitreffer en € 7.951,- wordt verdisconteerd in een marktconforme huur t.b.v. het Kinderdagverblijf.

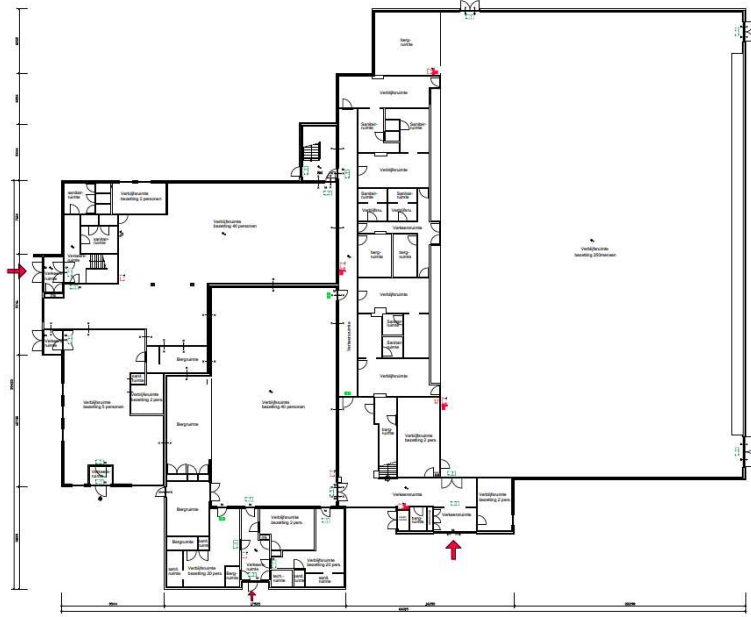
Het restant ad € 32.438,- jaarlijkse kosten blijft over voor de gemeente.

Deze extra lasten zijn in de Kadernota 2024 meegenomen.

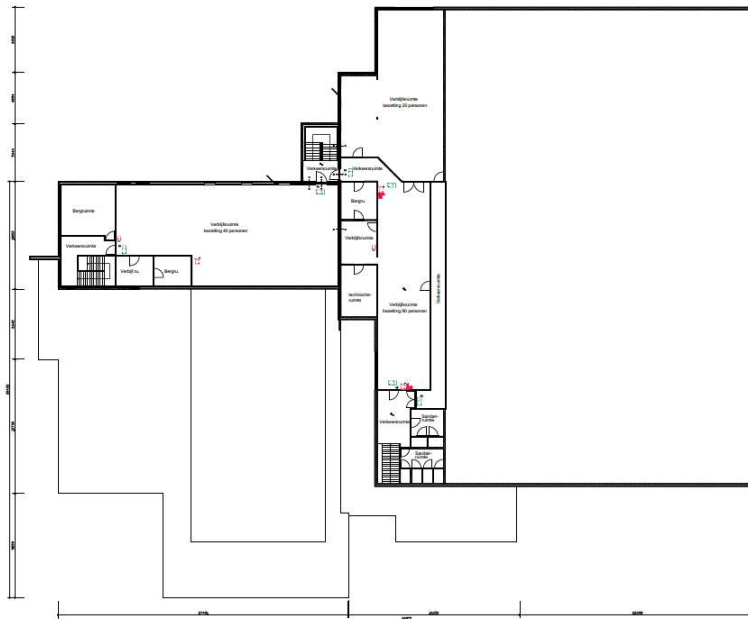
Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen
gemeentesecretaris

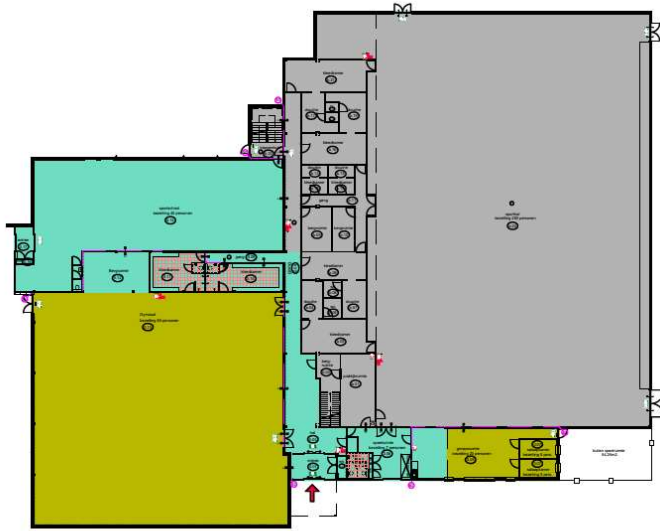
Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen
burgemeester



Begane grond bestaat

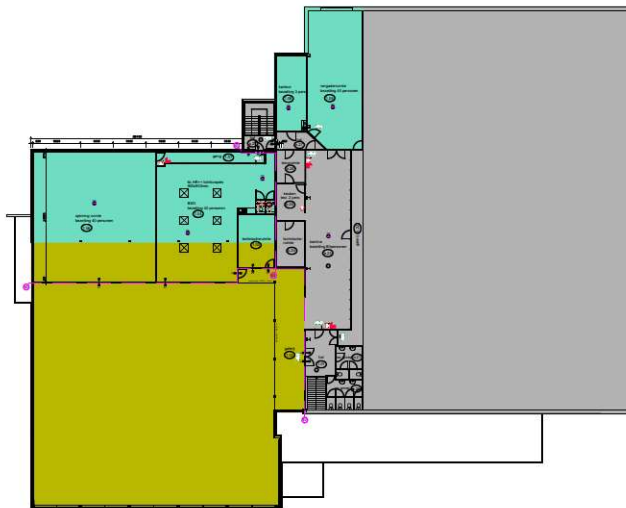


1e Verdieping bestaat



Begane grond nieuw

- Bestaande situatie "niet gewijzigd".
- Bestaande situatie "gewijzigd".
- Nieuwbouw gedeelte



1e Verdieping nieuw

- Bestaande situatie "niet gewijzigd".
- Bestaande situatie "gewijzigd".
- Nieuwbouw gedeelte