

Van: Griffie
Verzonden: maandag 25 januari 2021 16:04
Aan: Aimée van der Ham; Anita Louwes-Linnemann; Annette Bosch; Auke Oldenbeuving; Bennie Schulte; Bernadette van der Woude; Carmen Hoogeveen; Caroline de Widt; CDA secretariaat; Claudia Ester-Schokker; Dewy Leal; Dirk van Dijken; Eddy de Vries; Willem Rixtum; Frank te Winkel; Gert Horstman; Gunnar Jens Bijlsma; Harma Bentum; Harrie Kroeze; Harry Leutscher; Harry van Ommen; Harry Werkman; Henk Bos; Henk Huttinga; Henk Linnemann; Henk Smit; Henk Sulmann; Henny Waterham; Jantinus Meijeringh; Jenneke Ensink; Jeroen Mulder; Johan de Boer; Johan Grethe; Johan Scheltens; Karel Eggen; Karien Velzing; Leon Herbers; Marc Kuiper; Marcel Meijer; Marcel Poelman; Marinus Geertjes; Marius Vroom; Marlies Harms; Natasja de Graaf; Pascal Schrik; Patrick de Jonge; Paulien Mellema; Petra Wallenaar; René Wittendorp; Reyhan Horasan; Roelof Woltman; Secretariaat 50Plus; Secretariaat ChristenUnie; Secretariaat D66; Secretariaat GroenLinks; Secretariaat PvdA; Secretariaat PvdA-1; Secretariaat Wakker Emmen; Sonja Rixtum - Kort; Theo Gerth; Tom Kuilder; Ugbaad Kilinçci; Willem van Heusden; Wim Moinat
CC: Rik Zinnemers; Bernd de Boer; Eric van Oosterhout; Guido Rink; Ina Schuttrups - Vos; Jisse Otter; Maarten Visser; Manny Middendorp - Kroezen; Marius Vroom; Marjolein Plantinga; Peter Klaassen; Petra Wallenaar; Raymond Wanders; René van der Weide; Robert Kleine; Rolf Sloots
Onderwerp: Mail wethouder raadsvoorstel "Bouw sporthal Emmer-Compasuum"

Geachte raads- en commissieleden,

Onderstaand een aanvullende toelichting op een aantal onderdelen uit het raadsvoorstel "Bouw sporthal Emmer-Compasuum", naar aanleiding van de vragen in de raadscommissie Wonen en Ruimte van 11 januari.

Activabeleid

De kapitaallasten zijn berekend op basis van annuïteiten (dit is conform nota activabeleid/geschikt voor objecten waar huur uit wordt ontvangen). Volgens het huidige activabeleid wordt een sportaccommodatie tussen de 25 en 40 jaar afgeschreven. Dit geldt dan voor het gehele investeringsbedrag.

We hebben de afschrijvingstermijnen in het voorstel opgeknapt. Dit om beter aan te sluiten met de technische levensduur van de verschillende onderdelen. Dit voorkomt boekwaardeproblematiek bij vervanging van bijvoorbeeld installaties in het gebouw.

Het Bouwkundige deel wordt afgeschreven over een periode van 50 jaar. Dit is in principe afwijkend van het activabeleid. De te verwachten gebruiksduur van de sporthal is minstens 50 jaar. Ter vergelijking: de huidige sporthal is gebouwd in 1973. Uiteraard wordt er geld gereserveerd voor kosten van onderhoud binnen de exploitatie van het gebouw.

De onderdelen uit de totale investering met een kortere technische levensduur worden ook over een kortere periode afgeschreven
 namelijk 25% van de installaties over 15 jaar en 75% van de installaties over 25 jaar.

Conform het activabeleid hadden de totale bouwkosten van de sporthal in 40 jaar afgeschreven mogen worden. Dit leidt tot een lagere jaarlijkse kapitaalslast dan voorgestelde afschrijving op onderdelen. De voorgestelde methode is raadzaam, omdat onderdelen van de installatie aan slijtage onderhevig zijn en binnen de exploitatieperiode van het gebouw vervangen moeten worden. Voor een groot deel van de bouwkundige onderdelen, mits goed onderhouden, geldt dat minder. Gemiddeld genomen is de voorgestelde afschrijvingstermijn op onderdelen 40 jaar. Dit is conform de nota activabeleid.

Fonds Dorpen en Wijken

De stand van het fonds Dorpen en Wijken na de voorgestelde onttrekking bedraagt € 488.000,-

Bouwkosten in relatie tot de huurinkomsten

De huurinkomsten bedragen in totaal € 65.000,- in 2023. Van de huurinkomsten worden exploitatielasten bekostigd: onderhoud, verzekering, zakelijke lasten, et cetera. Na aftrek van deze kosten blijft er € 16.500 voor de dekking van de kapitaalslasten. In de te verwachten huurinkomsten is de tariefstijging per 01-01-2021 meegenomen.

Het in rekening brengen van de integrale kostprijs aan de gebruikers van onze sportaccommodaties zal de beleidsdoelstellingen, zoals verwoord in de sportnota Sportief bewegen, doorkruisen. Voor zowel de verenigingen die gebruik maken van de sportaccommodaties als de individuele gebruikers is het hanteren van de integrale kostprijs onhaalbaar en zal ertoe leiden dat de sportbeoefening binnen onze gemeentegrenzen drastisch zal afnemen.

Bouwkosten sporthal en woningen

De ontwikkeling van de locatie met de bouw van een sporthal in combinatie met woningen of andere voorzieningen komt niet veel voor. Er is gekozen om op deze locatie iets bijzonders te realiseren. Er is gekozen om een integraal plan uit te vragen om de garantie te krijgen dat het gehele plan ontwikkeld zou worden. Daarnaast selecteer je één aannemer met één bouwstroom. Dit heeft een groot voordeel op de planning en beperkt de overlast naar de omgeving.

Er is een bijzonder ontwerp uitgevraagd aan de markt, vanwege de beeldbepalende locatie in het centrum van Emmer-Compasuum. Het ontwerp moet ingepast worden in de bestaande situatie en dat vraagt kwaliteit van het ontwerp. De toevoeging van woningen om de locatie goed af te hechten richting het kanaal vergroot de complexiteit van het ontwerp en de ontwikkeling.

Een algemene tendens is de stijging van de bouwkosten, Daarnaast wordt de sporthal energieneutraal opgeleverd. De investeringskosten nemen hiermee toe. De huidige energielasten worden als dekking meegenomen in de investering.

Ter vergelijking: de normvergoeding onderwijs die door de VNG wordt vastgesteld zijn de laatste 2 jaar met 50% verhoogt. De normvergoeding liep jaren achter bij de gestegen bouwkosten en de aangepaste wetgeving, het bouwbesluit.

De bouwkosten van de twee onderdelen binnen het project staan los van elkaar. De ontwikkelaar realiseert en exploiteert voor eigen rekening en risico de woningen. De gemeente realiseert en exploiteert de sporthal. De aanbesteding is een zogenaamde UAV-CG, integrale contractvorm. Het risico voor overschrijding van de bouwkosten ligt primair bij de aannemer. De gemeente loopt hierin minder risico ten opzichte van een traditionele bouwvorm.

Hoogachtend,
de wethouder van Ruimte, Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Sport,

R. van der Weide