

Bijlage 4: voorstel extra krediet voor de bouw van een nieuw sportgebouw

Inleiding

Binnen de gebiedsontwikkeling is de gemeente verantwoordelijk voor de bouw van het nieuwe sportgebouw van de SF Deinum. Lopende het proces van aanbesteding is gebleken dat het hieraan gelabelde budget vanuit de gebiedsontwikkeling niet toereikend is. Dit is onder andere gebleken uit de aanbesteding die heeft plaatsgevonden maar is mislukt omdat inschrijvers niet konden voldoen aan de eis onder het plafondbedrag (het beschikbare bouwbudget) in te schrijven. Een analyse leert dat er verschillende redenen zijn waarom dit niet mogelijk bleek te zijn. De belangrijkste is wel dat de energie-eisen voor nieuwbouwgebouwen per 1 januari 2015 behoorlijk zijn aangescherpt. Deze maatregel is behoorlijk ingrijpend en vertaalt zich in circa 8 % meerkosten. In het budget is deze verhoging niet meegenomen. Tevens bleek een aantal voor de bouw, en voor de nieuwe SF Deinum noodzakelijke voorzieningen, zoals een buitenberging niet gebudgetteerd. Een deel van de meerkosten kunnen, naar onze mening verantwoord, ten laste gebracht worden van de exploitatie van de woonvelden. Concreet gaat dat om sloop van de bestaande panden, de tijdelijke huisvesting en een bijdrage in de verhuizing naar het nieuwe complex. Er blijft echter een nog een tekort.

Energie eisen

Vanaf 1 januari 2015 zijn de energie-eisen voor nieuwbouw utiliteitsgebouwen aangescherpt en dit vertaalt zich in flink hogere kosten. Het uiteindelijke doel van aanscherping van de EPC-eis is dat het energiegebruik van de gebouwde omgeving (nu ongeveer 40% van het totale energieverbruik in Nederland) omlaag moet en nieuwbouw in 2020 energieneutraal moet zijn.

Per gebouw kunnen de kosten verschillen. Deze zijn afhankelijk van welke technische mogelijkheden er toegepast kunnen worden en de schaalgrootte van de gebouwen.

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen van de initiële kosten als gevolg van wetswijzigingen weergegeven vanaf 2003, met in kolom 2015 de meerkosten na 2012.

BDB referentie (nieuwbouw)	2003	2005	2006	2008	2009	2011	2012	2015	Totaal
Eengezinswoningen	= 100		+ 2,7			+ 1,1	+ 0,1	+ 4,7	+ 8,6
Portiekwoningen	= 100		+ 1,9			+ 1,2	+ 0,3	+ 4,3	+ 7,7
Galerijwoningen	= 100		+ 2,3			+ 1,3	+ 0,2	+ 4,9	+ 8,7
Kantoorgebouwen	= 100	+ 1,3			+ 0,2		+ 0,1	+ 6,0	+ 7,6
Bedrijfsgebouwen	= 100	+ 0,5			+ 0,0		- 0,7	+ 4,5	+ 4,3
Schoolgebouwen	= 100	+ 1,2			+ 0,1		+ 0,0	+ 7,8	+ 9,1
Zorgcomplexen	-	-	-	= 100	+ 0,0		+ 0,0	+ 4,1	+ 4,1

Tabel 1 - Kostenconsequenties BDB referenties - Nieuwbouw, wijzigingen in wet- en regelgeving: 2003 t/m 2015

Buitenberging

In het bouwbudget is eveneens geen rekening gehouden met een buitenberging om het materieel te kunnen stallen waarmee van de SF Deinum verlangd wordt dat zij het klein onderhoud uitvoeren.

Wij zijn van mening dat het reëel is hiervoor de faciliteiten te bieden en om die reden het budget te verhogen met kosten die nodig zijn voor de buitenberging.

Tijdelijke huisvesting en bijdrage in verhuizing

Met de verenigingen is de afspraak gemaakt dat zij in de loop van dit jaar gebruik kunnen maken van het kunstgras van de nieuwe accommodatie zodat de aannemer op de huidige sportvelden kan starten met het bouwrijp maken van de woonvelden. Tevens is om logistieke redenen de afspraak gemaakt dat de bouw van het sportgebouw in de periode januari 2017 – juli 2017 zal plaatsvinden.

De afspraak is ook dat de verenigingen gedurende die periode nog gebruik zouden maken van de bestaande kleedboxen en de bestaande kantine. Voor de sportvereniging wordt dat een periode van improviseren. Wel is het wenselijk dat in de periode van overbrugging een tijdelijke kleedgelegenheid cq verblijfruimte aanwezig is op het nieuwe complex.

Wij vinden het redelijk, maar zeker ook verantwoord, om deze tijdelijke huisvesting te faciliteren en hiervoor een bijdrage te leveren. De SF Deinum heeft toegezegd ook ten aanzien hiervan een eigen bijdrage te leveren in de vorm van zelfwerkzaamheid.

Tevens zijn wij van mening dat het hier gaat om een verhuizing van oud naar een nieuw complex waarbij om logistieke redenen de vereniging nog ruim een half jaar moet wachten op het nieuwe sportgebouw. Dit zal gepaard gaan met de nodige ongemak en ongerief. De logistieke redenen zijn vooral in ons belang. Immers de aannemer van de gebiedsinrichting gaat de sportvelden inrichten als woonvelden zodat wij redelijke snel kunnen starten met de uitgifte van de bouwterreinen. Wij vinden dat de sporters daarvan niet de dupe mogen worden. Om die reden stellen wij voor een bijdrage te leveren in de vorm van verhuizingsvergoeding en deze aan het budget van het sportgebouw toe te voegen.

Financiële consequenties

Uit het bijgaande kostenoverzicht sportgebouw kan resumerend gesteld worden blijkt dat er nu een bouwbudget is van € 614.000. De kosten van de bouw worden nu geraamd op € 723.000. Dat maakt dat er een tekort is van € 109.000.

Wij stellen voor dat tekort op de volgende wijze te dekken:

1. Een extra krediet van € 64.000 beschikbaar te stellen (€ 49.000 tgv de EPC eis en € 15.000 voor een buitenberging) en te dekken via de Algemene Reserve II.
2. Een bedrag van € 45.000 aan het budget toe te voegen voor tijdelijke huisvesting en verhuizingsvergoeding en deze kosten ten laste te brengen van de exploitatie woonvelden.