

- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 30 september 2013
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 17 september 2013
- Nummer** :
- Onderwerp** : Renovatie sporthal Scharlakenhof
- Bijlage(n)** : 1. Notitie aanpassingen sporthal Scharlakenhof; juli 2013
2. Concept raadsbesluit
- Samenvatting** : Om de sporthal Scharlakenhof te Haren te kunnen blijven exploiteren zijn er diverse aanpassingen aan het gebouw noodzakelijk. Op hoofdlijnen betekent dit het wegwerken van achterstallig onderhoud en het aanpassen van diverse onderdelen in het kader van wet- en regelgeving. Daarnaast dienen er werkzaamheden te worden uitgevoerd ten behoeve van de exploitatie en gebruik van kantine en keuken.

Vanuit het verkrijgen van aanbestedingsvoordeel en beperken van overlast voor de gebruikers is het wenselijk de renovatie werkzaamheden gecombineerd uit te voeren met de splitsing van de zaal ten behoeve van het Zernike College. Om alle werkzaamheden gereed te hebben voor aanvang van het schooljaar 2014-2015, dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd in de zomervakantie 2014. Om deze planning te halen dient in september 2013 besluitvorming door uw gemeenteraad plaats te vinden.

- Voorgestelde beslissing** : De raad besluit:
1. ten behoeve van de renovatie van sporthal Scharlakenhof per 2013 een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 715.000,- (exclusief btw);
 2. ten behoeve van het reguliere onderhoud van sporthal Scharlakenhof per 2013 een dotatie in het jaarlijkse onderhoudsbudget op te nemen van € 25.000,- (exclusief btw).

1. Aanleiding

In 2011 heeft draaijer+partners de sporthal geïnspecteerd en de uitkomsten verwerkt in een notitie waarbij de onderhoudskosten in een Meerjaren Onderhoudsplan (hierna te noemen MJOP) zijn verwerkt. In de periode 2011 tot en met begin 2013 zijn er door de gemeente Haren diverse ad-hoc werkzaamheden aan de sporthal uitgevoerd die vereist waren voor de continuering van de exploitatie. Deze ad-hoc werkzaamheden hebben tot doel de sporthal 'bruikbaar' te houden en niet om de achterliggende problemen op te lossen. Het gaat hier om het tijdelijk lap- en herstelwerk van onder andere de dakbedekking, de sportvloer en de douches. De diverse overige gebreken en het achterstallig onderhoud zijn niet hersteld en/of uitgevoerd. Deze aanpak levert bij het gebruik van de sporthal steeds meer problemen op en slechts het uitvoeren van 'lapwerk' blijkt niet meer voldoende. Een voorbeeld is de slechte verwarmingsinstallatie van de zaal welke bestaat uit 30 jaar oude heaters welke nog deels functioneren. Ook de sportvloer is van een dergelijk slechte staat, dat bij herkeuring volgend seizoen de vloer in de huidige staat wordt afgekeurd en per direct niet meer gebruikt mag worden.

2. Raming werkzaamheden

In opdracht van de gemeente Haren heeft draaijer+partners de actuele situatie opgenomen en aan de hand van ter plaatse en reeds uitgevoerde onderzoeken een algemene investeringsraming opgesteld. Deze raming is als volgt opgebouwd:

- Aanpassingen met betrekking tot het wegwerken van achterstallig onderhoud (onder andere kozijnrot, vervangen sportvloer, defecte heaters en ventilatoren, dakbedekking) € 400.000,-
- Aanpassingen om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving (onder andere legionella beheersing, brandwerendheid/overslag, NEN3140) € 220.000,-
- Aanpassingen ten behoeve van het gebruik en exploitatie (onder andere tegelwerk keuken, bar/kantine, entree) € 70.000,-

Uitwerking van de exacte werkzaamheden per onderdeel zijn terug te vinden in de bijgevoegde notitie 'aanpassingen sporthal Scharlakenhof'; d+p mei 2013.

Regulier onderhoud

De vele ad-hoc reparaties maken dat de beheerkosten relatief hoog zijn. Omdat er geen budget is gereserveerd voor regulier onderhoud, worden slechts noodreparaties uitgevoerd om de sporthal in bedrijf te houden. Om het meerjarenonderhoud tot 2025 uit te kunnen voeren, is op basis van de MJOP een jaarlijkse dotatie noodzakelijk van € 25.000,-. Dit bedrag is alleen voldoende mits de genoemde renovatie werkzaamheden worden uitgevoerd. Het jaarlijks reguliere onderhoud betreft onder andere werkzaamheden aan het schilderwerk, diverse reparaties en werkzaamheden aan de installaties en keuringen.

Terreininrichting

Rond de sporthal ligt een groot stuk grond waarvan het eigendom en beheer ligt bij de gemeente. Het buitenterrein bevat de parkeerplaatsen aan de voorzijde, de hoofdentree, het terras aan de achterzijde, de jeu-de-boules baan en overige gras- en plantvakken. Uit de huidige staat van het groen rond het gebouw en het terras blijkt dat het terrein de laatste jaren erg slecht is onderhouden. De gemeente heeft als doelstelling om de kantine als locatie te gebruiken voor diverse buitenactiviteiten.

Op dit moment is het niet mogelijk om op een goede manier iets te organiseren voor derden vanwege de slechte kwaliteit van de buitenruimte. De gebruikers van de jeu-de-boules baan hebben meerdere keren aangegeven dat zij de toegang tot het terrein, de kwaliteit van de zitplaatsen en het terras erg slecht vinden. Om het terrein in een goede staat terug te brengen is een bedrag noodzakelijk van € 25.000,-. Dit bedrag is een eenmalige investering waarmee de buitenruimte een opknopbeurt krijgt waardoor er activiteiten kunnen worden georganiseerd. Daarnaast zal ook de entree worden aangepakt om de sporthal weer aanzien te geven. Een concreet plan zal mede in overleg met de Stichting Exploitatie Zwembad Scharlakenhof worden opgesteld.

NB: Naar aanleiding van de opname op locatie, begin maart 2013, zijn er diverse gebreken geconstateerd die ten tijde van de inspectie voor het opstellen van de MJOP's in 2011 niet aanwezig waren. Ook zijn een groot aantal eerder geconstateerde gebreken verergerd in de tussenliggende periode. Een voorbeeld is de slechte staat van de dakbedekking waardoor er diverse lekkages ontstaan. De sportvloer wordt hierdoor aangetast en verslechterd snel. Deze gebreken kunnen vervolgschades aanrichten waarbij hogere herstelkosten te verwachten zijn indien het verhelpen van de gebreken nogmaals wordt uitgesteld.

3. Financiën

In de 'Kadernotitie ombuigingen 2013-2014' is bij toekomstige ontwikkelingen (3/4) rekening gehouden met de renovatie van de sporthal met het geraamde bedrag van € 824.000,- (incidenteel) en de benodigde voorziening voor het jaarlijks onderhoud van € 25.000,- (structureel). In de Voorjaarsnota 2013 is opgenomen dat vanaf 2013 een bedrag van € 25.000,- wordt gedoteerd.

Inmiddels is de sporthal een jaar in beheer bij de gemeente en zijn de gebreken beter inzichtelijk geworden. Hierdoor hebben wij de investering voor de renovatie als genoemd in de notitie van d+p scherp kunnen stellen naar € 715.000,-. Dit levert een verlaging van de eerder geraamde kosten (kadernotitie ombuigingen) op, mede door de werkzaamheden te koppelen aan de werkzaamheden om de grote zaal te splitsen voor het Zernike College. Er is een afwijking ten opzichte van het opgenomen bedrag van € 690.000,- in de Voorjaarsnota 2013. Dit komt doordat de terreininrichting geen onderdeel uitmaakt van het MJOP en later is toegevoegd.

Op basis van voorgenoemde stellen wij voor om in totaal € 715.000,- beschikbaar te stellen voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud en de minimale werkzaamheden ten behoeve van wet- en regelgeving. Dit bedrag is opgebouwd uit € 400.000,- voor het wegwerken van het minimaal noodzakelijk achterstallig onderhoud, € 220.000,- voor de werkzaamheden die noodzakelijk zijn vanuit wet- en regelgeving en € 70.000,- om onderhoud te plegen aan de kantine en voornamelijk de keuken. Daarnaast is een bedrag gereserveerd voor aanpassingen aan het terrein van € 25.000,-.

Totalen		
<i>Totaal achterstallig onderhoud</i>	€	400.000,-
<i>Totaal minimale aanpassingen met betrekking tot wet- en regelgeving</i>	-	220.000,-
<i>Totaal aanpassingen ten behoeve van gebruik en exploitatie</i>	-	70.000,-
<i>Totaal terreinaanpassingen</i>	-	25.000,-
Totaal	€	715.000,-

Het investeringskrediet van € 715.000,- (exclusief btw) voor renovatie geeft een gemiddelde kapitaallast van € 55.645,- (afschrijving 20 jaar). De kapitaallast in het eerste jaar na afronding van de renovatie is € 73.645,- in 2015 en loopt af naar nul in 2035. De totale structurele jaarlijkse kosten bedragen daarmee € 80.645,- (€ 25.000,- dotatie + € 55.645,- gem. kapitaallasten).

4. Conclusie

Wij stellen u voor om:

1. ten behoeve van de renovatie van sporthal Scharlakenhof per 2013 een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 715.000,- (exclusief btw);
2. ten behoeve van het reguliere onderhoud van sporthal Scharlakenhof per 2013 een dotatie in het jaarlijkse onderhoudsbudget op te nemen van € 25.000,- (exclusief btw).

Haren, 12 augustus 2013

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.G. Vlietstra,
burgemeester