

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/22/354777

Onderwerp

Realisatie vernieuwbouw Sportpark Glanerbrook en Landschapsplan Burgemeester Damenpark

Voorstel / Beslispunten

1. In te stemmen met de realisatie van het ontwerp 2022 vernieuwbouw van de bestaande configuratie Sportpark Glanerbrook exclusief de vernieuwing van de installaties van de buitenijsbaan.
2. Als eerste mogelijkheid het proces van de kadernota 2023 en de meerjarenbegroting 2024-2027 te benutten voor de integrale afweging om de investeringen ofwel toe te kennen dan wel verder te temporiseren of uiteindelijk van af te zien voor de onderdelen: (1) vernieuwing installaties buiten ijsbaan, (2) de overkapping buiten ijs- en wielersbaan én (3) het nieuw te bouwen 50-meter wedstrijdbad.
3. In te stemmen met de realisatie van het ontwerp Landschapsplan Burgemeester Damenpark ad € 5 miljoen en dit te dekken uit de geoormerkte investeringsruimte nieuw beleid in 2025

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om gefaseerd door te gaan met de vernieuwbouw van Sportpark Glanerbrook in Geleen, waarbij nu de bestaande (lokale) functies inclusief de ijshal vernieuwd dan wel gerenoveerd worden volgens het huidige ontwerp. De buitenijsbaan en het geplande vijftig-meterbad (beiden bovenregionale functies) worden nu niet uitgevoerd. De gemeenteraad krijgt op een later moment, als eerste moment bij de besluitvorming over de Kadernota 2023, de mogelijkheid om hierover aanvullende besluiten te nemen en deze onderdelen alsnog mogelijk te maken, verder uit stellen of er definitief van af te zien.

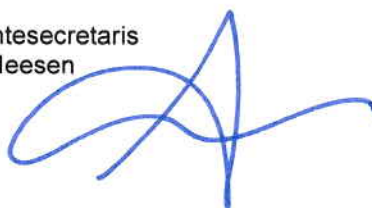
Dit past binnen het door de raad beschikbaar gestelde budget en is noodzakelijk gezien de hoge energie- en onderhoudskosten die er nu al zijn. Die exploitatiekosten gaan dankzij het hoge duurzaamheidsniveau dat door de vernieuwbouw wordt bereikt, drastisch omlaag.

Het voorstel dat er nu ligt komt tegemoet aan de inbreng van de raadsfracties in de ronde. Ook is bij de besluitvorming rekening gehouden met de financiële onzekerheden die er op dit moment in onze samenleving zijn bij inwoners, verenigingen en bedrijven. Er is, kortom, sprake van een urgente en noodzakelijke vernieuwbouw die met dit voorstel in 2023 gestart kan worden en die resulteert in een toekomstbestendige accommodatie, een energieneutraal gebouw (inclusief het energieneutraal gebruik van installaties) dat 50 jaar standhoudt.

Burgemeester
mr. J.Th.C.M. Verheijen



Gemeentesecretaris
J.A.M. Heesen



Toelichting voorstel

Op 16 juni 2022 zijn het Voorlopig Ontwerp van de vernieuwbouw van Glanerbrook en de benodigde investerings- en exploitatiemiddelen aan de Raadsbegeleidingsgroep Glanerbrook gepresenteerd. De raad was al eerder op de hoogte gebracht dat de geraamde kosten hoger zouden zijn dan het beschikbaar gestelde budget, maar in juni was het Voorlopig Ontwerp volledig doorgerekend. Naar aanleiding van deze bijeenkomst heeft de gemeenteraad dit in de Raadsronde van 7 juli 2022 opiniërend met elkaar besproken.

Dit heeft geleid tot het gezamenlijk inzicht dat de configuratie en de ambitie zoals in 2020 geformuleerd niet gerealiseerd kan worden binnen het beschikbare budget. Een groot aantal fracties heeft zichzelf verder in beide raadsronden de vraag gesteld of een investering van een dergelijke omvang wel kan in de huidige tijd.

Op 15 september heeft daarom een extra raadsronde over Glanerbrook & Landschapsplan Burgemeester Damenpark plaatsgevonden en is gezamenlijk verkend hoe op een verantwoorde manier toegewerkt kan worden naar een aantal keuzevarianten. Fracties hebben daarbij duidelijk gevraagd om enerzijds te kijken naar de mogelijkheden die de bestaande configuratie biedt en anderzijds naar de optimale mogelijkheden van verduurzaming en energiebesparing. Daarnaast is gevraagd te bekijken wat de maatschappelijke en financiële consequenties zijn als we (voorlopig) niets doen. Dit laatste niet alleen ten aanzien van de reeds gemaakte voorbereidingskosten, maar ook als het gaat om de kosten die gemoeid zijn met de instandhouding van het huidige complex.

Het college heeft uitvoering gegeven aan de verzoeken van de raad. De volgende varianten zijn verder uitgewerkt en naast elkaar gezet:

1. Het ontwerp in zijn geheel uitvoeren
2. Het ontwerp uitvoeren, zonder overkapping van de schaats- en wielervedbaan dan wel het temporiseren van de overkapping
3. Renovatie van het huidige gebouw en configuratie, dat wil zeggen vervanging van de installatie, reparatie en isolatie van het gebouw in de huidige samenstelling (zonder toevoeging van 50-meter bad)

Per variant (en voor het scenario waarin we voorlopig niets doen) is het volgende in de bijgevoegde factsheets uitgewerkt (bijlage 1):

- a. programmatische uitwerking van de variant
- b. investeringsconsequenties
- c. exploitatieconsequenties incl. energiekosten
- d. consequenties voor gebruikers en inwoners
- e. consequenties voor het project (financieel en wat betreft proces)

De uitwerkingen laten zien dat alle varianten een hogere exploitatielast hebben dan past binnen het door de raad gevoterde budget. Ook de analyse en doorrekening van 'het voorzetten van de huidige exploitatie' laat zien dat deze op de korte termijn leidt tot forse extra kosten op jaarbasis t.o.v. de huidige exploitatie (stijging van de jaarlijkse energiekosten en de oplopende onderhoudskosten vanwege de staat van het gebouw). Na 2025 zal hier alsnog renovatie dan wel het (partieel) sluiten van (delen) van de gebouwenconfiguraties aan de orde zijn.

Het college heeft op basis hiervan geconstateerd dat, wat haar betreft, niets doen, zowel in maatschappelijk als financieel opzicht, onverantwoord is. En zodoende ter voorbereiding van de

raadsbehandeling de drie varianten tegen elkaar gewogen, hetgeen leidt tot de volgende constatering:

- Variant 2 (het huidige ontwerp zonder overkapping van de schaats- en wielervedbaan) laat op de kortste termijn de laagste exploitatielast per jaar zien.
- Variant 3 (renovatie van het huidige gebouw) en 'het voorzetten van de huidige exploitatie' hebben hogere jaarlijkse kosten, met name door de energie- en onderhoudskosten, waarbij desondanks sprake is van minder programma en minder maatschappelijk effect. Er wordt dus meer betaald voor minder.
- Uitstellen van het besluit ná 15 december 2022 betekent dat de start van de realisatie per mei 2023 niet meer mogelijk is en het project minimaal 2 jaar doorschuift met alle kosten en consequenties van dien. Zie ook voorgaand punt.

Het college ziet het, alles afwegende, als haar verantwoordelijkheid een voorstel richting de raad te doen dat tegemoet komt aan de inbreng van de fracties in de ronde, de maatschappelijke behoefte en het verantwoord inzetten van maatschappelijk geld in de huidige tijd. Het college heeft hiervoor gekeken wat mogelijk is binnen het door de raad beschikbaar gestelde budget, wetende dat daarmee wel een knip gemaakt wordt in het inhoudelijke programma zoals meegegeven door de raad.

Het college stelt voor om gefaseerd door te gaan met de vernieuwbouw van Sportpark Glanerbrook in Geleen, waarbij nu de bestaande (lokale) functies vernieuwd dan wel gerenoveerd worden, inclusief de vervangende nieuwbouw van de ijshal, volgens het huidige ontwerp. De volgende (bovenlokale) onderdelen worden getemporiseerd: (1) vernieuwing installaties buiten ijsbaan, (2) de overkapping buiten ijs- en wielervedbaan én (3) het nieuw te bouwen 50-meter wedstrijdabad.

Met dit voorstel wordt niet vooruit gelopen op de integrale afweging over nieuwe middelen. Als besloten wordt om deze investeringen nu niet te doen is dit voorstel technisch goed te realiseren. Dat heeft uiteraard wel programmatische en maatschappelijke gevolgen. Het proces van de kadernota 2023 en de meerjarenbegroting 2024-2027 is de eerstvolgende gelegenheid waarop deze investeringen opnieuw integraal afgewogen kunnen worden en ofwel kunnen worden toegekend dan wel verder getemporiseerd of vanaf gezien.

Met dit voorstel kan in 2023 gestart worden met de vernieuwbouw, met als resultaat een toekomstbestendige accommodatie, een energieneutraal gebouw (inclusief het energieneutraal gebruik van installaties) dat 50 jaar standhoudt.

Financiën

Landschapsplan Burgemeester Damenpark

In december 2021 heeft de raad ingestemd met de ambities zoals verwoord in het concept structuurontwerp voor het landschapsplan van het Burgemeester Damenpark. Daarbij is schriftelijk toegezegd dat uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dekkingsvoorstel wordt voorgelegd. Met realisatie van het ontwerp Landschapsplan Burgemeester Damenpark is een investeringsbedrag van € 5 mln gemoeid, dit wordt gedekt uit de geoormerkte investeringsruimte nieuw beleid in 2025.

De hieruit voortvloeiende uitbreiding van het areaal voor onderhoud en beheer betreft € 40.000 per jaar en wordt vanaf 2026 ten laste gebracht van algemene middelen ten behoeve van de budgetten IBOR/BSW.

Vernieuwbouw Sportpark Glanerbrook

Om binnen het eerder door de raad beschikbare budget te blijven worden onderstaande onderdelen getemporiseerd (nu niet uitgevoerd) en dat betekent financieel:

- het 50-meter wedstrijdbad levert wat betreft investering een besparing op van € 10,3 mln.
- het vernieuwen van de installaties buiten ijsbaan, inclusief de overkapping, levert wat betreft investering een besparing op van € 11,1 mln.

Buiten deze getemporeerde onderdelen wordt het ontwerp uitgevoerd, waarbij er onder meer sprake is van vervangende nieuwbouw van de ijshal.

De totale investering van het voorstel komt daarmee op € 52,6 mln met een jaarlijkse exploitatielast van € 2,9 mln per 1-1-2026 (eerste volle exploitatiejaar). Voor de realisatie van het voorstel is dus geen additioneel investeringskrediet nodig en kan geheel ten laste gebracht worden van het beschikbare exploitatiebudget van € 2,9 mln excl. BTW per 2026.

In de eerdere Raadsrondes is nadrukkelijk gevraagd meer inzicht te geven in de exploitatie vanaf 2026, het BTW-risico en de markt- en prijsontwikkelingen (indexering). Deze volgt onderstaand.

Exploitatie vanaf 2026

Synarchis heeft een doorrekening gemaakt van de exploitatie, zie bijgevoegd overzicht. Hieruit blijkt dat de realisatie van het voorstel (de bijgestelde configuratie) binnen het beschikbaar gestelde exploitatiebudget van € 2,9 mln excl. BTW blijft. Bij de doorberekening heeft Synarchis ten aanzien van bezoekersaantallen/gebruikers rekening gehouden met het sluiten van De Nieuwe Hateboer, het beschikbaar blijven van Het Anker als doelgroepen- en instructiebad en met een energieneutraal gebouw (inclusief het energiegebruik van installaties).

BTW -risico

Het is lange tijd onduidelijk geweest of commerciële exploitanten – in tegenstelling tot een gemeente of stichting – wél hun sportaccommodatie in de btw kunnen exploiteren. In 2021 hebben commerciële exploitanten de door hun gevraagde en gewenste duidelijkheid verkregen van de Belastingdienst. Zij kunnen sportaccommodaties in de BTW blijven exploiteren. Deze duidelijkheid biedt voor de gemeente de mogelijkheid om nu al – in de bouwfase – de exploitatie bij een commerciële exploitant onder te brengen. Hiervoor is een huurovereenkomst met deze commerciële exploitant nodig waarin gekozen wordt voor een met BTW-belaste verhuur. Deze huurovereenkomst wordt op dit moment opgesteld. De inkoop-BTW op de investeringen is dan verrekenbaar en niet meer kostprijsverhogend. Het uit 2020 afkomstige BTW-risico is hiermee opgelost. Het fiscale antwoord op de vraag op de (ver)nieuwbouw fiscaal “als in wezen nieuwbouw” is aan te merken is niet meer relevant in bovenstaande constructie waarbij nu al de exploitatie bij een commerciële exploitant wordt ondergebracht.

Een verdere toelichting is te vinden in bijlage 4.

Markt- en prijsontwikkeling (indexering)

De markt- en prijsontwikkeling laat zich naar aanleiding van de huidige inflatieniveaus lastig voorspellen. Om een verantwoorde prognose te maken is het prijspeil van de elementenraming allereerst afgeprijsd naar 1 januari 2022. Vervolgens wordt de BDB index (onafhankelijke kenniscentrum op het gebied van bouw(kosten)data) gevolgd voor de geprognoseerde structurele prijsstijgingen (indexering).

Voor de periode vanaf peildatum (1 januari 2022) tot start bouw (1 mei 2023) wordt op dit moment 6,30% stijging geprognoseerd. Vanaf start bouw wordt vooralsnog een stijging van gemiddeld 2,50% per jaar aangehouden tot oplevering (augustus 2025). Daarbij wordt er rekening gehouden met prijsstijgingen over de helft van de bouwtijd, omdat de inkoop van materialen op verschillende momenten tijdens de uitvoering plaatsvinden. Op basis van de kostenadviseurs van SkaaL (in opdracht van het ontwerpteam onder leiding van NOAHH) en second opinion adviseur Bremen (in opdracht van de gemeente) is dit voor dit moment de meest verantwoorde benadering.

Op 1 juli 2022 is het bouwteam gestart waarin het ontwerpteam onder leiding van NOAHH samenwerkt met het bouwbedrijf Mertens en installatiebedrijf Spie. In het bouwteam wordt nu het definitief ontwerp uitgewerkt samen met een bouw- aanneemovereenkomst medio januari 2023. Als start heeft het bouwteam in juli en augustus de door Skaal opgestelde elementen raming voor het voorlopig ontwerp geverifieerd. Daaropvolgend heeft Skaal de gemeente bericht dat Mertens en Spie bevestigd hebben dat zij het project binnen de elementenraming kunnen realiseren, mits er geen scopewijzingen volgen en de indexering binnen de genoemde raming blijft.

Duurzaamheid

Met het voorstel wordt gekozen voor een toekomstbestendige accommodatie, een energieneutraal gebouw (inclusief het energieneutraal gebruik van installaties) dat weer 50 jaar standhoudt.

Energie

De klimaatcrisis en de noodzakelijke energietransitie – versterkt door de oorlog in Oekraïne, de hogere energieprijzen en de afhankelijkheid van Rusland – vraagt dat investeringen in gemeentelijk vastgoed toekomstbestendig en duurzaam zijn. Dat betekent investeren in een gebouw en installaties die zo min mogelijk energie gebruiken en de benodigde energie duurzaam opwekken. Zoveel mogelijk zal daarbij ingespeeld worden op toekomstige mogelijkheden, bijvoorbeeld op het gebied van warmte-opslag.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het nieuwe plan voor het Burgemeester Damenpark is gericht op het zo veel mogelijk behouden van de boomstructuur, een positieve bijdrage aan klimaatadaptatie (voorkomen hittestress, opvang regenwater), biodiversiteit en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Inclusie

Kan iedereen meedoen? Draagt het sportpark Glanerbrook – en de inpassing in het park – inderdaad bij aan meer beweging, ontmoeting, groen en daarmee gezondheid voor iedereen?

Sportpark Glanerbrook is een publieke voorziening, voor iedereen goed toegankelijk, niet alleen fysiek maar ook financieel. In het ontwerp zijn keuzes gemaakt die ten goede komen aan een goede programmering en betere exploitatie. Daarmee willen we dat de toegangsprijzen voor de activiteiten proportioneel zijn.

Daarnaast is het ontwerp zo dat het gebouw een open uitstraling heeft, ook voor de inwoners die (nog) niet komen sporten. Kijken naar sport stimuleert om zelf ook meer te gaan bewegen. Aan kinderen laat het de verschillende mogelijkheden zien, in het gebouw, maar ook buiten. Buiten zullen sport- en beweegtoestellen toegankelijk zijn voor iedereen, jong en oud.

Bijlagen

1. Factsheets met de uitwerking van de eerder benoemde scenario's
2. Factsheet met de uitwerking van het voorstel
3. Overzicht Synarchis doorrekening exploitatie van het voorstel
4. Toelichting BTW-risico

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller: E-mail: Team: Maatschappelijke Ontwikkeling Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Reg. nummer : Reg. datum : 21 oktober 2022 Reg.nummer(s) bijlagen :