

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
T.A.F.A. Klomberg

begrotingsprogramma
4 Duurzaamheid

draagt bij aan Global Goal(s)



7 Betaalbare en duurzame energie



13 Klimaatactie

b en w-vergadering
8 februari 2022

agendapunt
6

bijlage(n)

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
14 juni 2022

agendapunt

raadsvergadering
5 juli 2022

agendapunt

onderwerp

Project: renovatie sporthal Theothorne.

INHOUD VOORSTEL

- Instemmen met de renovatie van sporthal Theothorne.
- Een aanvullend krediet van € 1,26 mln beschikbaar te stellen om de renovatie te realiseren.
- Instemmen met het bestemmen van € 0,6 mln. aan inkomsten vanuit verkopen van overtollig vastgoed voor de realisatie van de renovatie.
- Instemmen met het instellen van reserve "verduurzaming Theothorne".
- Instemmen met het meenemen van diverse jaarbedragen uit 2021-2022 welke onder de financiële paragraaf zijn uitgewerkt.

1 Wat is de aanleiding?

Voor sporthal Theothorne staan diverse omvangrijke onderhoudswerkzaamheden gepland, zowel aan het dak als de vervanging van de huidige cv-ketels. Ook is er geconstateerd dat de huidige tribune niet optimaal gebruikt kan worden en dat de sporthal op dit moment niet voldoende voldoet aan de wettelijke eisen. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een warmte-terugwinning in de klimaatinstallatie. Dit had al uitgevoerd dienen te worden.

Om zowel het onderhoud uit te voeren, de tribune weer volledig te kunnen gebruiken en te voldoen aan de wettelijke eisen is er een renovatie van de sporthal benodigd. Daarbij is er vanuit het gemeentelijke klimaatprogramma vastgesteld om de sporthal te zien als pilot voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Aanleiding hiervoor is de doelstelling van de gemeente Rheden om in 2040 CO₂-neutraal te zijn. Dit is onderdeel van de afspraken die in het Klimaatakkoord zijn gemaakt om voor alle gebouwen en woningen in heel Nederland CO₂-neutraal te zijn in 2050.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Het 'Rhedens Vastgoedkader', het beleidskader 'Aan de slag voor een duurzaam klimaat' en het coalitieakkoord 'Rheden geeft energie'.

Verder is vanuit het gemeentelijk klimaatprogramma dit pilotproject voor duurzaamheid voor 2021 vastgesteld. Dit wordt nu doorgeschoven naar 2023.

3 Wat willen wij bereiken?

Functionele sporthal

Sporthal Theothorne is de grootste sporthal in de gemeente Rheden en biedt mogelijkheden voor diverse soorten sporten, zowel recreatief als competitieniveau. Om dit optimaal te kunnen ondersteunen dient het gebouw in een goede staat te verkeren.

Hiervoor is bijvoorbeeld de vervanging van het dak en de cv-ketels noodzakelijk. Ook dient de sporthal voorzien te zijn van de juiste faciliteiten, hiervoor is het kunnen gebruiken van de volledige capaciteit van de tribune noodzakelijk.

Voldoen aan wettelijke eisen

Zoals eerder is beschreven wordt er op dit moment niet voldoende voldaan aan de wettelijke eisen. Dit heeft betrekking op de zogenaamde erekende maatregelen voor sport- en recreatie, vastgelegd in artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit. De toezichthouder zal hierop handhaven. Het voldoen aan deze wettelijke eisen is wat er gerealiseerd moet worden.

Voldoen aan opgestelde doelstellingen

Daarbij wil de gemeente Rheden in 2040 naar CO₂-neutraal om als organisatie het goede voorbeeld te geven. Dit kan door te beginnen met het verduurzamen van het eigen vastgoed wanneer dit mogelijk is. Ook dient de gemeente te voldoen aan de afspraken uit het Klimaatakkoord.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Met de keuze om Theothorne in te zetten als pilot project voor de verduurzamingsopgave is in eerste instantie gekeken wat op dit moment verplicht is, en vervolgens naar wat de doelstellingen van de gemeente Rheden zijn op middellang termijn. Dit houdt in dat de gebouwen in 2040 energieneutraal moeten zijn. Op basis hiervan biedt het College een voorstel aan welke aansluit bij deze doelstellingen. Door middel van deze renovatie zal het gebouw energieneutraal worden gemaakt en past daarmee binnen onze gemeentelijke doelstellingen.

De totale renovatie zal uit diverse onderdelen bestaan:

Vervanging van de tribune: het zorgdragen voor de vervanging of verbetering van de huidige tribune zodat deze ingezet kan worden voor de diverse sportactiviteiten. Hierbij is het uitgangspunt dat er na de renovatie in totaal drie delen van de tribune beschikbaar dienen te zijn.

Onderhoud met daarbij vervanging dak: het vervangen van de asbesthoudende leiden door baanvormige dakbedekking en het dak geschikt maken voor plaatsing van PV-panelen.

Voldoen aan de wettelijke eisen: het uitbreiden van de klimaatinstallatie met een luchtbehandelingskast met warmteterugwinning voor het gehele gebouw, conform de wettelijke eis.

Realisatie van gasloos gebouw: naast de nu geldende wettelijke eisen wordt er ook voorgesteld om nu de keuze te maken om in de renovatie de stap te maken naar een gasloos gebouw.

Dit vanwege de volgende redenering:

- 1 Om te voldoen aan de wettelijke eisen wordt er een nieuwe klimaatinstallatie geplaatst.
- 2 Deze klimaatinstallatie staat in verbinding met een cv-ketel of een warmtepomp (gasloos).
- 3 De huidige cv-ketels dienen vervangen te worden, dit is een natuurlijk moment.

Dit leidt tot de uitkomst dat wanneer de keuze wordt gemaakt om niet over te gaan tot een gasloos gebouw er voor de komende 15 jaar geen natuurlijk moment is voor vervanging. Daarbij komt dat er dan op dat moment nog een extra investering nodig is om de klimaatinstallatie aan te passen naar een gasloos gebouw met warmtepompen.

Naast deze vervanging van cv-ketels door lucht/water warmtepompen zal ook het dak extra geïsoleerd worden en worden er PVT-panelen geplaatst. Ook zal er een groen kader aangebracht worden voor de biodiversiteit.

Voor alle bovenstaande werkzaamheden is de wens om dit uit te voeren in 2023, rond de zomer. Dit houdt in dat in rond de zomer/najaar van 2022 gestart dient te worden met voorbereidingen en de aanbesteding.

5 Wat gaat het kosten?Projectkosten

De totale projectkosten voor de renovatie worden geraamd op afgerond € 2.360.000. Hiervan zal er circa € 1,50 mln. benodigd zijn voor onderhoud en het voldoen aan de wettelijke eisen. Voor € 0,5 mln. kan in de renovatie de stap worden gezet om aan te sluiten bij de gemeentelijke doelstellingen. Daarnaast zijn er prijscorrecties (prijspeil 2022) meegenomen voor zowel de bouwkundige zaken als de installatietechnische zaken waarmee het totaal neerkomt op afgerond € 2.360.000 (incl. btw). Ook voor het aanpakken van de tribunes wordt er geld gereserveerd, € 60.000.

Dekking**1 Onderhoudsmiddelen**

Van de totaal benodigde investering kan € 0,8 mln. gefinanciërd worden vanuit de bestaande onderhoudsbudgetten van Vastgoed. Deze € 0,8 mln. is het totaal wat aan onderhoudswerkzaamheden vanuit het MJOP begroot is voor sporthal Theothorne. Deze € 0,8 mln. wordt onttrokken uit de voorziening en past hiermee binnen het financiële kader.

2 Vanuit de verkopen van Vastgoed zal er in totaal € 600.000 beschikbaar worden gesteld waarvan € 219.070 afkomstig is uit de opbrengsten van de verkopen van 2021. Aangevuld met een bijdrage van € 380.930 vanuit de afgeronde, dan wel lopende verkopen van 2022. Van de totaal in te zetten € 600.000 zal € 300.000 direct ingezet worden als een incidentele bijdrage. De overige € 300.000 wordt ingezet als dekking van de kapitaallasten.

3 Investing

Voor het resterende bedrag van € 1,26 mln is een investering nodig waar voor de periode van 2023 t/m 2026 gemiddeld de kapitaallasten uitkomen op een bedrag van € 67.079. De verdere uitwerking van de kapitaallasten zien met bijbehorende dekking voor de komende vier jaar er als volgt uit:

	2023	2024	2025	2026
Lasten:				
Afschrijving	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000
Rente	€ 4.410	€ 4.190	€ 3.969	€ 3.749
Kapitaallasten	€ 67.410	€ 67.190	€ 66.969	€ 66.749
Dekking:				
Energiebesparing (reserve)	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000
Verduurzaming vastgoed	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Stelpost verduurzaming vastgoed 2021	€ 12.410	€ 7.590		
Stelpost verduurzaming vastgoed 2022		€ 4.600	€ 11.969	€ 3.431
Verkopen van vastgoed (reserve)				€ 8.318
	€ 67.410	€ 67.190	€ 66.969	€ 66.749
Resultaat	0	0	0	0

Dekking van de kapitaallasten:

Dit voorstel past binnen de financiële afspraken die zijn gemaakt in het kader van het huidige coalitieakkoord om binnen het voorstel dekking te vinden.

1 Energiebesparing

De te verwachten energiebesparing komt neer op een bedrag van € 36.000. Voorgesteld wordt om deze besparingen, de 'winst' ten aanzien van het verduurzamen, te storten in de reserve 'verduurzaming Theothorne'. Op deze manier kan deze besparing een bijdrage leveren in de dekking van de kapitaallasten. Onderstaand is een korte tabel weergegeven met de huidige verbruiken van de sporthal, 83.000 kWh verbruik aan elektra en 34.000 m3 verbruik aan gas. Door de realisatie van de renovatie zoals voorgesteld vind er jaarlijks een besparing plaats van € 36.000*

	<i>Elektra (kWh)</i>	<i>Gas (m3)</i>	<i>Kosten (€/jaar)</i>
<i>Huidige situatie</i>	<i>83.000</i>	<i>34.000</i>	<i>34.000</i>
	0	0	- 2.000

*afgerond in de berekening kapitaallasten naar € 35.000

2 Stelpost verduurzaming vastgoed

Vanuit de begroting van 2019 is er jaarlijks € 20.000 beschikbaar voor de investering in de verduurzaming. Voor de jaren 2023 t/m 2026 zal, naast de structurele beschikbare bedragen van € 20.000 per jaar, het bedrag van 2021 en 2022 gebruikt kunnen worden als een extra bijdrage in de dekking. Het bedrag van in totaal € 40.000 van 2021 en 2022 zal hiermee uitgesmeerd kunnen worden voor deze betreffende jaren.

Advieskosten

Naast de projectkosten is een raming gemaakt van de benodigde advieskosten. Deze komen neer op een bedrag van € 85.000 welke gedekt kunnen worden uit de voor het klimaatprogramma beschikbare incidentele middelen van 2021.

Samenvattend:

Voor het benodigde krediet van € 1,26 mln. kan de dekking worden gevonden voor de kapitaallasten in de energiebesparing, beschikbare gelden binnen de begroting en de verkopen van vastgoed en aanvullende subsidies. Tevens voor de benodigde advieskosten is er beschikbaar budget beschikbaar. Dit houdt in dat dat er geen extra geld beschikbaar gesteld dient te worden.

Benodigde financiële transacties (mee in te stemmen)

Om de dekking van de kapitaallasten te kunnen realiseren dienen de volgende financiële transacties plaats te vinden:

- het meenemen van het jaarbedrag van 2021 en 2022 van het budget Stelpost verduurzaming vastgoed van tweemaal € 20.000 naar 2023.
- het meenemen van het jaarbedrag van 2021 naar 2022 van het budget klimaatprogramma incidentele middelen à € 85.000.

Het totaal van de twee bestaande budgetten uit het boekjaar 2021 komt hiermee uit op een bedrag van € 105.000.

Subsidies

Subsidies worden verder in de gaten gehouden door te kijken welke van toepassing zijn en waar een aanvraag voor ingediend kan worden. Naar aangedragen andere mogelijkheden voor aanvullende subsidies, bijvoorbeeld de Bosa, is gekeken. Geconcludeerd kan worden dat deze niet van toepassing is voor de gemeente. Aanvullend daarop zijn er nog twee mogelijkheden die verder onderzocht zullen worden, dit betreft de SPUK en de subsidieregeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties. Een eventuele toekenning zal leiden tot een verlaging van de lasten.

6 Wat zijn de risico's?

De projectrisico's die nu spelen:

- Niet voldoen aan wettelijke verplichtingen
- Installatie van de PV/PVT panelen.
- De planning wordt niet gehaald.
- Imagoschade.
- Stijgende materiaalprijzen.

Per benoemd risico worden de beheersmaatregelen (indien deze genomen kunnen worden) vermeld.

Risico: niet voldoen aan wettelijke verplichtingen

Op dit moment wordt er niet voldaan aan de wettelijke verplichtingen. Vanuit de ODRA wordt hier op gecontroleerd. Dit heeft tot gevolgen dat er gehandhaafd kan worden en mogelijkheid is tot het verstrekken van een boete aan de gemeente Rheden.

Beheersmaatregel: uitvoeren van de werkzaamheden waarmee er voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen.

Risico: teruglevering van elektriciteit

In het Voorlopig Ontwerp worden er PV/PVT panelen geplaatst die terug leveren aan het net. De verdere uitwerking van deze installatie vindt plaats in opvolgende fases.

Beheersmaatregel: de optie verder onderzoeken om het aantal zonnepanelen af te stemmen op de te verwachten energiebehoefte zodat er minimaal of niet terug geleverd hoeft te worden.

Beheersmaatregel: in gesprek blijven met Liander en Tennet en ontwikkelingen blijven volgen voor wat betreft mogelijkheden voor het terug leveren aan het net.

Risico: niet behalen van de planning en beperkte mogelijkheid tot sportfaciliteiten

Beheersmaatregel: Sporthal Theothorne is een drukbezette sporthal. Met Sportbedrijf Rheden is overlegd gepleegd wanneer deze werkzaamheden het beste kunnen plaatsvinden. Men heeft hiervoor de periode rond de zomer 2023 voor aangewezen. We zullen verder met Sportbedrijf Rheden en de gebruikers nadere afspraken maken om te kijken wanneer en hoeveel tijd we nodig zullen hebben om de renovatie tot een succes te maken. Hierbij zal er gekeken kunnen worden naar alternatieve locaties, het benutten van buitensport en wanneer nodig in gesprek met omliggende gemeentes.

Risico: oplopen van imagoschade

Bij het niet doorgaan van deze renovatie kan de gemeente Rheden een behoorlijk risico op imagoschade oplopen. Doordat de gemeente Rheden zelf aangeeft om CO₂ neutraal te zijn in 2040, er een wettelijke verplichting bestaat om te verduurzamen, bedrijven aanspreekt om zelf te verduurzamen en als organisatie het goede voorbeeld wil geven door ons eigen vastgoed waar mogelijk te verduurzamen. In verband met de benodigde onderhoudsmaatregelen die op de planning staan en het aanpakken van de tribune wordt het mogelijk gemaakt om de verduurzaming hierin mee te nemen.

Beheersmaatregel: uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen waarmee op tijd wordt voldaan aan de gemeentelijke doelstelling.

Risico: stijgende materiaalprijzen

Door diverse ontwikkelingen zien we dat de markt overspannen is en hier moeilijk op gestuurd kan worden. Dit kan lijden tot prijsstijgingen.

Beheersmaatregel: er is rekening gehouden met een prijsindexatie van 15%, prijspeil 2022. Verder beheersmaatregelen zijn hiervoor niet te nemen, buiten dat er tijdig geïnformeerd zal worden op het moment dat ingediende prijzen voor de aanbesteding bekend zijn, alvorens over te gaan op gunning.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Dit is afgestemd met de programmamanager Duurzaamheid en de manager van het Sportbedrijf als huurder/gebruiker van de sporthal.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na besluit worden de programmamanager Duurzaamheid, manager Sportbedrijf en het gehele projectteam geïnformeerd over het genomen besluit.

Met betrekking tot de communicatie van de huurders van het Sportbedrijf, de verenigingen, worden de volgende drie sporen voorgesteld:

- 1 Communicatie over de inhoud van de werkzaamheden: het Sportbedrijf zal hier op technisch vlak ondersteuning krijgen van afdeling Vastgoed.
- 2 Overleg met betrekking tot de planning: wanneer worden de werkzaamheden uitgevoerd, wanneer dient Theothorne geheel dicht te zijn en in welke periodes is het bijvoorbeeld nog wel mogelijk om bepaalde sportactiviteiten te organiseren.
- 3 Afstemming over de eventuele functionele aanpassingen die passen binnen het financiële kader die meegenomen kunnen worden in de totaal renovatie.

Met betrekking tot de bovenstaande sporen ligt de communicatie naar de huurders en verenigingen in eerste instantie bij het Sportbedrijf. Dit in de rol als verhuurder naar de huurders en verenigingen. De afdeling Vastgoed ondersteunt hierin.

Het project biedt, naast de mogelijkheid om gebruikers van de sporthal bewuster te maken over een duurzame sportomgeving en de verduurzamingsopgave van de gemeente Rheden, ook een mogelijkheid om de gehele omgeving van het dorp Dieren mee te nemen. Theothorne is een sportaccommodatie die welbekend is in het dorp en een prominente plaats inneemt. Hierdoor is er een kans om bewoners mee te nemen in de communicatie over het project en het belang van het verduurzamen van (maatschappelijk) vastgoed. De start hiervoor kan plaatsvinden op het moment dat helder is welke werkzaamheden er uitgevoerd gaan worden. Dit zal verder verder afgestemd gaan worden met de afdeling Communicatie. Hierin zijn er ook mogelijkheden om een inloopavond of andere activiteiten te organiseren voor de directe omgeving.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Het pand zal na uitvoering gemonitord worden om te kijken of de uitgangspunten die vooraf zijn gesteld ook daadwerkelijk gehaald zullen worden. Naast deze technische evaluatie zal er ook een evaluatie worden uitgevoerd met de medewerkers van de gemeente Rheden die hierin betrokken zijn geweest. Dit om te kijken of er qua aanpak en processtappen lessen geleerd kunnen worden die meegenomen kunnen worden in gelijksoortige projecten en/of de verdere verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Vandaar ook dat dit project als een pilot wordt beschouwd. Hierin zullen diverse onderwerpen aan bod komen zoals voorbereiding, projectleiding, aanbesteding, communicatie enzovoort. De Raad zal de documenten van de evaluatie ontvangen.

Velp, 8 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.