

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:

Zaaknummer: 314395

Roden, 25 oktober 2023

Onderwerp

Toekomstplan Voetbalvereniging GOMOS

Programma

Werken, ondernemen en ontspannen

Programmadoelstelling

Met sport en bewegen willen we bereiken dat de (ervaren) gezondheid van alle inwoners, de sociale binding en de leefbaarheid in de dorpen verbeteren.

Taakveld

Sportaccommodaties

Sportbeleid en activering

Behandelend collegelid

Wethouder Alex Wekema

In behandeling bij

Noël Weisenbach

Gevraagd besluit

1. Het bijgevoegde toekomstplan van Voetbalvereniging GOMOS vast te stellen.
 2. Een taakstellende subsidie van € 1.815.000 beschikbaar te stellen voor een nieuw en energieneutraal clubgebouw.
 3. De kosten te dekken door de begroting 2024.
-

Kern van het gevraagde besluit

In de vorige collegeperiode hebben we samen met sportaanbieders het Integraal Sportaccommodatieplan Noordenveld deel 1 gemaakt. De afgelopen jaren hebben we samen met sportaanbieders geïnvesteerd in bijvoorbeeld verduurzaming van zwembaden en andere sportaccommodaties, de bouw van Sporthuis Peize en aanleg van kunstgrasvelden en padelbanen.

In ons coalitieakkoord 'Samen bouwen aan Noordenveld' staat dat we ook de komende jaren graag willen investeren in sportaccommodaties. Daarom hebben we samen met sportaanbieders het Integraal Sportaccommodatieplan Noordenveld Deel 2 (hierna: sportaccommodatieplan deel 2) gemaakt.

Dit jaar hebben we al geïnvesteerd in de volgende toekomstplannen die in het sportaccommodatieplan deel 2 staan:

- Renovatie en verduurzaming van de hal van Tennisvereniging REO.
- Gasloos maken van het clubgebouw van Voetbalvereniging Veenhuizen.
- Nieuwe boardingpalen en een veilige afscheiding voor publiek op het Speedcentre Roden.

Sportaanbieders hebben ook nieuwe toekomstplannen ingediend voor het sportaccommodatieplan deel 2. Een daarvan is een plan van Voetbalvereniging (VV) GOMOS. De voetbalvereniging wil graag investeren in een nieuw en duurzaam clubgebouw omdat het bestaande clubgebouw 40 jaren oud is. Naast technische gebreken vindt de voetbalvereniging dat het gebouw niet meer past bij de maatschappelijke rol en ambities van de vereniging.

Het verenigingsbestuur heeft ook gekeken naar renovatie van het bestaande clubgebouw. De kosten voor renovatie, verduurzaming en herindeling zijn hoog en daardoor heeft nieuwbouw de voorkeur.

VV GOMOS en BBAW uit Norg hebben een ontwerp gemaakt van een nieuw clubgebouw op de bestaande plek met een kantine en keuken, kleedkamers, scheidsrechterraimtes, ruimte voor een fysiotherapeut, toiletten en opbergruimte. Een van de uitgangspunten van het ontwerp is minimale investeringskosten. In de bijlage vindt u het plan van VV GOMOS.

BBAW schat de kosten op € 3.025.000. De voetbalvereniging financiert hiervan 40% volgens de uitgangspunten van het sportaccommodatieplan deel 2. Volgens DV&N Accountants past de exploitatie van de voetbalvereniging bij de investering in het nieuwe clubgebouw.

Antea Group heeft ook gekeken naar het plan. Antea Group adviseert nieuwbouw omdat de kosten voor renovatie hoog zijn. Het ontworpen clubgebouw is kleiner dan de normen van de voetbalbond. Dit komt door de kleine kantine en krappe scheidsrechterraimtes in het ontwerp.

Antea Group adviseert ook de bouwkosten te indexeren met 4,61% en posten op te nemen voor een aantal onderzoeken en tijdelijke huisvesting. Verder is de investeringsraming voor het nieuwe clubgebouw professioneel en realistisch.

VV GOMOS kijkt nog naar de aanbevelingen van Antea Group. Ook met een grotere kantine kan de voetbalvereniging het clubgebouw bouwen voor € 3.025.000 door scherp aan te besteden. De voetbalvereniging stelt een taakstellende subsidie van € 1.815.000 voor. Dit is inclusief slopen van het bestaande clubgebouw. Eventuele tegenvallers zijn voor rekening van de vereniging. Eventuele tegenvallers lost de vereniging zelf op door bijvoorbeeld aanpassingen aan het ontwerp en/of een hogere eigen bijdrage.

Inclusie (iedereen doet mee)

In het sportaccommodatieplan deel 2 en de toekomstplannen van sportaanbieders is toegankelijkheid een belangrijk onderwerp. Ook mensen met een beperking moeten kunnen meedoen aan sport en bewegen. Daarom hebben we Toegankelijk Noordenveld gevraagd om advies over het plan van VV GOMOS.

Volgens Toegankelijk Nordenveld heeft VV GOMOS goed nagedacht over hoe de vereniging een blijvend sportaanbod aan iedereen kan aanbieden. VV GOMOS is een ontmoetingsplek voor sporters en bezoekers. Daarom is het van belang dat de voetbalvereniging voor iedereen goed bereikbaar en fysiek toegankelijk is.

Alle functies in het nieuwe clubgebouw moeten voor iedereen geschikt zijn. Denk hierbij aan:

- Voldoende toiletten voor minder validen, kinderen en ouderen.
- Douchefaciliteiten voor minder validen.
- Geschikte kassa- en kantinedesk.

In de Richtlijnen Toegankelijkheid van NOC*NSF en het Bouwadvies Toegankelijkheid (BAT) 'Sportgebouwen' staan alle adviezen over toegankelijkheid op en rijtje. We hebben VV GOMOS gevraagd om rekening te houden met de richtlijnen en adviezen. De voetbalvereniging houdt hiermee rekening.

Duurzaamheid

Een tweede belangrijk onderwerp is duurzaamheid. VV GOMOS heeft hiermee rekening gehouden. Het plan gaat uit van een energieneutraal en circulair gebouw met slim ruimtegebruik. Ook denkt de voetbalvereniging aan een groen dak, zonnepanelen en hergebruik van eigen water. Het is een gebouw met een houten hoofdstructuur dat past bij de identiteit van Norg en de uitstraling van het totale complex.

Participatie

Net als voor het sportaccommodatieplan deel 1 hebben we sportverenigingen en andere sportaanbieders met een eigen accommodatie uitgedaagd om na te denken over de toekomst van 'hun' sport en vereniging of stichting.

We hebben regelmatig overlegd met V GOMOS over bijgevoegd plan. Daarbij hebben we het verenigingsbestuur gewezen op eigen verantwoordelijkheden, cofinanciering en duurzaamheid.

Verder heeft VV GOMOS het plan aan u gepresenteerd en heeft u een bezoek gebracht aan de accommodatie van de voetbalvereniging.

Financiën

De totale kosten van het nieuwe clubgebouw zijn € 3.025.000. VV GOMOS komt in aanmerking voor een subsidie van 60% van de kosten. Dit betekent € 1.815.000 subsidie. We kunnen het bedrag dekken door de begroting 2024.

VV GOMOS financiert de rest van de kosten door:

- Een subsidie 'bouw en onderhoud sportaccommodaties'(BOSA). VV GOMOS en DV&N Accountants hebben berekend dat zij € 642.505 kunnen krijgen. De vereniging moet de subsidie nog aanvragen.
- Een lening van € 300.000. Hiervoor moet het bestuur nog goedkeuring krijgen van de leden.
- € 150.000 aan zelfwerkzaamheid.
- € 117.495 eigen geld.

Eventuele tegenvallers zijn voor rekening van de vereniging. Tijdens de bouw overleggen we regelmatig met de voetbalvereniging en uitvoerders over hoe het (financieel) gaat. Dit doen we bijvoorbeeld ook met VV Peize over de bouw van Sporthuis Peize.

Check DV&N accountants

DV&N Accountants heeft bekeken of de exploitatiebegroting van VV GOMOS past bij de investering in het plan. Volgens het accountantskantoor is dit het geval.

Het accountantskantoor adviseert VV GOMOS:

- Zo snel mogelijk de BOSA subsidie aan te vragen met hulp van een subsidiespecialist.
- De post zelfwerkzaamheid goed te bewaken en vooraf goede afspraken hierover te maken.
- Een liquiditeitsbegroting te maken tijdens de bouw.
- Subsidies aan te vragen bij andere fondsen.

In de bijlage vindt u het rapport van DV&N. Het College heeft besloten geheimhouding te leggen op het rapport volgens artikel 5.1 lid c van de Wet open overheid omdat:

- In het rapport ramingen staan en het nieuwe clubgebouw nog niet is aanbesteed.
- In het rapport financiële gegevens staan over de voetbalvereniging.

Het rapport ligt ter inzage bij de Griffie.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?

Nee

Vindt er een evaluatie plaats?

Ja

Wanneer?

Na uitvoering van het plan.

Tijdpad

VV GOMOS wil graag in 2024 starten met de bouw en in 2025 het nieuwe clubgebouw openen want dan bestaat de voetbalvereniging 80 jaar.

Nadere onderbouwing

Wij willen toekomstbestendige sportverenigingen en sportaccommodaties, de gezondheid van mensen verbeteren en de sociale binding en leefbaarheid versterken. Ook willen we duurzame binnen- en buitensportverenigingen die voor iedereen toegankelijk en beschikbaar zijn en dichtbij zijn. Tot slot willen we met ons preventieve gezondheidsbeleid meer mensen (meer) in beweging brengen.

Sportaccommodaties zijn belangrijk voor deze ambities. Daarom willen we de komende jaren samen met sportaanbieders blijven investeren in sportaccommodaties.

Ook voor het sportaccommodatieplan deel 2 hebben we sportverenigingen en andere sportaanbieders met een eigen accommodatie uitgedaagd om na te denken over de toekomst van 'hun' sport en vereniging of stichting. Daarbij hebben we de besturen gewezen op eigen verantwoordelijkheden, cofinanciering en duurzaamheid. En we hebben laten controleren of de plannen reëel en financieel haalbaar zijn.

De sportaanbieders met (nieuwe) toekomstplannen hebben hun plannen gepresenteerd en we zijn bij hen op bezoek geweest.

Voetbalvereniging GOMOS

VV GOMOS is een financieel gezonde vereniging met een stabiel ledenaantal van 350. Dat is vooral te danken aan een groei van damesvoetbal, een zaterdagafdeling en 35+ en 45+ voetbal. Het aantal jeugdleden is afgenomen de laatste jaren maar stijgt weer door de bouw van woningen op het Oosterveld. De vereniging is daarom gestart met kaboutervoetbal voor 4-, 5- en 6-jarigen. De verwachting is dat het ledental verder groeit de komende jaren.

Ook heeft de vereniging voldoende gekwalificeerd kader en een groot aantal vrijwilligers. De voetbalvereniging heeft een maatschappelijke rol in Norg omdat de voetbalvereniging een 'tweede thuis' is voor inwoners. Bovendien werkt de voetbalvereniging samen met Stichting Beweegdorp Norg, andere sportverenigingen, scholen en sportinstructeurs die trainingen geven.

Toekomstplan

In de Toekomstvisie Voetbalverenigingen gemeente Noordenveld staat dat VV GOMOS twee prioriteiten heeft om voorbereid te zijn op de toekomst:

- Een nieuw kunstgrasveld.
- Een nieuw clubgebouw en nieuwe kleedkamers.

De voetbalvereniging gaf de voorkeur aan een kunstgrasveld in het eerste sportaccommodatieplan. In 2020 is het kunstgrasveld aan gelegd. De vereniging heeft ook LED verlichting gekregen langs de velden.

Nu wil de vereniging investeren in een nieuw clubgebouw en nieuwe kleedkamers. Die zijn 40 jaar oud en daardoor aan het einde van hun levensduur:

- Het gebouw voldoet niet meer aan de wet- en regelgeving.
- Technische installaties vertonen steeds meer gebreken.
- Het gas- en energieverbruik zijn hoog.
- Het gebouw heeft relatief hoge onderhoudskosten.
- Het gebouw is beperkt toegankelijk voor minder validen.
- Het gebouw is niet meer goed schoon te maken en te houden.
- De routing van het gebouw is onlogisch.
- Veranderende eisen voor kleed- en bestuurskamers.

Naast deze technische gebreken vindt de voetbalvereniging dat het gebouw niet meer past bij de maatschappelijke rol en ambities van de vereniging. De vereniging wil een gebouw dat geschikt is om leden, vrijwilligers en bezoekers met 'open armen' te ontvangen.

Het verenigingsbestuur heeft meerdere onderzoeken laten uitvoeren om te komen tot een energieneutraal en onderhoudsarm gebouw:

- De meest noodzakelijke onderhoud- en verduurzamingswerkzaamheden (laten) uitvoeren aan het bestaande gebouw.
- Renovatie van het hele gebouw.
- Renovatie van de kantine en nieuwe kleedkamers.
- Nieuwbouw.

Het bestuur geeft de voorkeur aan een volledig nieuw gebouw omdat:

- Het nieuwe gebouw compacter is wat leidt tot minder onderhoud en energieverbruik.
- Het rendement van investeringen in duurzaamheid en installaties beperkt is in een gerenoveerd gebouw. Bovendien is de stap naar volledig gasloos dan geen serieuze optie meer.
- De energieprijzen (blijven) stijgen.
- Een gerenoveerd gebouw meer onderhoud nodig heeft dan een nieuw gebouw na verloop van tijd.
- De kleedkamers te klein zijn en niet meer functioneel.
- De voetbalvereniging in een nieuw gebouw beter haar maatschappelijke rol (tweede thuis, samenwerking met andere verenigingen en instellingen) kan vervullen.

Programma van wensen nieuw clubgebouw

De voetbalvereniging heeft met BBAW uit Norg een schetsontwerp gemaakt van een nieuw en multifunctioneel gebouw op de huidige plek. Het schetsontwerp gaat uit van een onderhoudsarm, duurzaam (energieneutraal) en circulair gebouw met heldere vormen en slim ruimtegebruik. Ook denkt de vereniging aan een groen dak, zonnepanelen en hergebruik van eigen water. Het is een gebouw met een houten hoofdstructuur dat past bij de identiteit van Norg en de uitstraling van het totale complex.

In het schetsontwerp zijn de volgende ruimtes opgenomen:

- Een kantine met keuken die net zo groot is als de bestaande (100m²).
- Acht kleedkamers met douches van 28m². De voetbalvereniging heeft nu vijf kleedkamers en gebruikt elke week de vier kleedkamers van de opgeheven Korfbalvereniging DES. De vereniging heeft acht kleedkamers nodig door de groei van dames- en meisjesvoetbal.
- Scheidsrechterraumtes.
- Ruimte voor een fysiotherapeut. Een fysiotherapeut is geïnteresseerd in een ruimte in het nieuwe gebouw.
- Voldoende toiletten.
- Opbergruimte.

Check Antea Group

Adviesbureau Antea Group heeft onderzocht of:

- De grootte van het nieuwe clubgebouw reëel is voor de grootte van de voetbalvereniging.
- De geraamde bouwkosten van het nieuwe clubgebouw reëel zijn.

Het ontworpen clubgebouw is 720m² en daarmee kleiner dan de richtlijnen van de voetbalbond (ongeveer 800m²). De kantine in het ontwerp is 100m². Antea Group adviseert een kantine van 200m² voor een vereniging met 350 leden. Antea Group adviseert ook een kantine die makkelijk groter gemaakt kan worden als het ledenaantal blijft stijgen. De bestuurs- en vergaderkamer zijn groter dan de richtlijnen van de voetbalbond. De kleedkamers met douches zijn volgens de richtlijnen en de scheidsrechterraumtes zijn wat krap.

Antea Group adviseert nieuwbouw omdat de kosten voor renovatie, verduurzaming en herindeling van het gebouw hoog zijn. De kosten voor een renovatie worden meestal afgeschreven in 25 jaar en de kosten voor nieuwbouw in 40 tot 50 jaar. Hierdoor kunnen de jaarlijkse lasten voor nieuwbouw vergelijkbaar of zelfs lager zijn dan renovatie.

Verder adviseert Antea Group:

- De raming van de bouwkosten te indexeren met 4,61%.
- Onderzoek te laten doen naar asbest in het bestaande clubgebouw.
- De volgende posten nog op te nemen in de kostenraming:
 - pv panelen
 - tijdelijke huisvesting
 - asbestonderzoek
 - milieuonderzoek
 - ecologisch onderzoek
 - AP04 onderzoek bouwstoffen
 - stikstofonderzoek

Antea Group concludeert dat de kostenraming voor de nieuwbouw professioneel, vrij volledig en realistisch is met aandacht voor bovenstaande adviezen.

In de bijlage vindt u het rapport van Antea Group.

VV GOMOS kan het clubgebouw bouwen voor € 3.025.000 door goed aan te besteden. Daarom stelt de voetbalvereniging een taakstellende subsidie van € 1.815.000 voor. Dit bedrag is inclusief slopen van het bestaande clubgebouw. De vereniging houdt rekening met prijsstijgingen in de begroting. Eventuele tegenvallers vangt de vereniging op door een hogere eigen bijdrage en/of versobering van het ontwerp.

De vereniging kan het nieuwe clubgebouw snel bouwen door te kiezen voor een eenvoudig bouwsysteem. Tijdelijke huisvesting is niet of nauwelijks nodig door het eenvoudige bouwsysteem en door te bouwen buiten het voetbalseizoen. De vereniging lost een eventuele tijdelijke huisvesting zelf op, bijvoorbeeld door gebruik te maken van De Brinkhof.

Volgens Antea Group kan VV GOMOS als volgt bezuinigen op het ontwerp wanneer dat nodig is:

- Het groene dak vervangen door een standaard dak. Dit betekent een minder duurzaam gebouw en minder BOSA subsidie voor VV GOMOS voor het onderdeel duurzaamheid.
- De luifel korter maken of laten vervallen. Hierdoor wordt de uitstraling van het gebouw aangetast en de functie als uitloop voor de kantine die is te klein volgens de normen van de voetbalbond.
- Het opvangen van hemelwater voor hergebruik is voor een gebouw een extra kostenpost en niet rendabel. Het opgevangen water kan worden gebruikt voor beregening van de velden maar is geen investering die bij het gebouw hoort. Geen hemelwater opvangen betekent ook een vermindering van de duurzaamheid en minder BOSA subsidie.

Antea Group schat dat de bezuinigingen op het ontwerp tussen € 172.000 (kortere luifel) en € 354.000 (geen luifel) opleveren.

Bijlage(n)

1. Toekomstplan VV GOMOS

Ter inzage liggende stukken

2. Rapport van Antea Group
 3. Rapport van DV&N Accountants (geheim ter inzage bij de Griffie)
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

No:

Onderwerp: Toekomstplan Voetbalvereniging GOMOS

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 25 oktober 2023;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet,

B E S L U I T

1. Het bijgevoegde toekomstplan van Voetbalvereniging GOMOS vast te stellen.
2. Een taakstellende subsidie van € 1.815.000 beschikbaar te stellen voor een nieuw en energieneutraal clubgebouw.
3. De kosten te dekken door de begroting 2024.

Roden, 29 november 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter