Uit het actieprogramma

***Tot slot is het college voornemens om:***

***- een goed onderbouwde probleemanalyse rondom het domein onderhoud te laten uitvoeren en te waarborgen dat de uitkomsten hiervan beschikbaar zijn, in elk geval vóór aanvang van de volgende bestuursperiode***

“het probleem rondom het domein onderhoud”

Citaten uit de sportnota

*Onderhoud en instandhouding*

*Door de gemeente en Sport.Gouda zijn de volgende afspraken gemaakt over het niveau waarop de*

*sportvoorzieningen onderhouden en in stand gehouden moeten worden (op basis van NEN 2767):*

* *Voor het Groenhovenbad geldt minimaal conditiescore 2 (‘goede’ conditie).*
* *Voor sporthallen De Mammoet en De Zebra geldt eveneens minimaal conditiescore 2.*
* *Voor de sportzalen De Aakwerf en Groen van Prinsterersingel en voor de gymnastieklokalen geldt als minimale conditiescore 4 (‘matige conditie).*

*Indien voorzieningen economisch en technisch zijn afgeschreven geldt dat op basis van een objectieve analyse van afstemming van vraag en aanbod nut en noodzaak van instandhouding moet worden aangetoond. Uitkomst van deze periodieke afstemming kan zijn dat voorzieningen niet vervangen hoeven te worden c.q. buiten gebruik worden gesteld. Indien nut en noodzaak van instandhouding wordt aangetoond dan kan dit leiden tot een voorstel voor een separaat investeringsbesluit.*

*Budget voor onderhoud en instandhouding*

*Als instandhouding van het huidige voorzieningenaanbod het uitgangspunt is dan staat er spanning op de middelen die Sport.Gouda binnen het exploitatiebudget beschikbaar heeft voor de uitvoering van planmatig onderhoud en de vervanging van sportvoorzieningen. De omvang van de financiële opgave in relatie tot de beschikbare onderhoudsbudgetten wordt de komende periode in beeld gebracht. Sport.Gouda bespreekt de uitvoering van de meerjaren onderhoudsplannen periodiek met de gemeente.*

*Uit de uitvoeringsagenda die opgenomen is in de sportnota:*

*Actie 2.2. Uitvoeren van een geobjectiveerde analyse van het gebruik c.q. de bezettingsgraad en de onderhoudssituatie van de sportaccommodaties en het vaststellen van eventuele knelpunten hierin (omvang financiële opgave in relatie tot de beschikbare onderhoudsbudgetten).   
Door: Sport.Gouda  
Wanneer: 2018*

*Actie 2.3. Vaststellen van het meerjarenperspectief voor instandhouding/renovatie, sluiting en (vervangende) nieuwbouw van gemeentelijke sportaccommodaties*

*Door: gemeente en Sport.Gouda*

*Wanneer: 2017 (moet 2018 zijn)*

Plan van aanpak

Het onderhoud van de sportaccommodaties vraagt jaarlijks een forse investering. Via de DVO ontvangt Sport.Gouda hiervoor middelen. Daarnaast is er jaarlijks een investeringsbudget beschikbaar voor vervanging van (kunstgras) velden op de sportcomplexen. De ervaring is dat zowel de onderhoudsbudgetten als ook het beschikbare investeringsbudget te gering zijn om alle noodzakelijke toekomstige onderhouds- en vervangingswerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Onder de sport accommodaties wordt verstaan:

De gymzalen,

De sportzalen Groen van Prinsterersingel en Aakwerf

De sporthallen de Zebra en de Mammoet

Het Groenhovenbad

De sportvelden op de sportcomplexen en de kleedkamers welke in eigendom van de gemeente zijn (GMC, SV Donk, Rugby noodkleedkamers Olympia.)

Definities:

conditie 1 uitstekende onderhoudsstaat er is geen degradatie waar te nemen door een gebruiker of deze is slechts door een specialist vast te stellen

conditie 2 goede onderhoudsstaat er is slechts in geringe mate degradatie waar te nemen bij een gerichte inspectie door een gebruiker

conditie 3 redelijke onderhoudsstaat er is in beperkte mate degradatie waar te nemen voor elke gebruiker die er op let

conditie 4 matige onderhoudsstaat er is sprake van een structurele degradatie die door elke gebruiker kan worden waar genomen

conditie 5 slechte onderhoudsstaat er is sprake van een duidelijk aanwezige degradatie die door bijna iedere gebruiker wordt waargenomen

|  |  |
| --- | --- |
| dagelijks onderhoud incl.  klachten onderhoud en  niet-planmatig onderhoud:  planmatig onderhoud  of preventief onderhoud:  groot- en/of vervangingsonderhoud: | Dit is: niet-planmatig onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van een melding van een gebrek/klacht of onderhoud dat wordt uitgevoerd, maar niet specifiek is omschreven in een vastgesteld onderhoudsplan  Dit is: onderhoud dat uitgevoerd wordt of gaat worden zoals specifiek omschreven in een vastgesteld onderhoudsplan  Dit is: grootschalig onderhoudsproject waarbij aan een groot aantal verschillende elementen tegelijkertijd planmatig aan één gebouw worden onderhouden/ het wegnemen van een compleet element en op dezelfde plaats terugbrengen van een ander element |

Voorbeelden dagelijks onderhoud

vervangen lampen; verhelpen lekkage; verhelpen verstopt riool; herstelen c.q. verwijderen vandalisme schade.

Voorbeelden groot en/of vervangingsonderhoud

reparatie/vervanging dak; reparatie/vervanging lift; reparatie/vervanging installaties; periodiek schilderwerk

Het groot onderhoud wordt gepland, meestal met behulp van een meerjaren onderhoudsplan. Aan de hand van de huidige staat van het onderhoud wordt ingeschat wanneer in de toekomst en tegen welke kosten (rekening houdend met inflatie) het onderhoud, de reparatie of de vervanging dient plaats te vinden.

Huidige stand van zaken

*Financiering vanuit de gemeente aan Sport.Gouda m.b.t. de gymzalen.*

Voor de gymzalen ontvangt Sport.Gouda de volgende bedragen:

1. In de DVO een vergoeding voor de door Sport.Gouda aan de gemeente te betalen huur.

(DVO 2016: € 287.413)

2. In de DVO een vast bedrag voor het (groot) onderhoud aan de gymzalen.

(DVO 2016: € 220.000+ € 102.899).

3. Voor het gebruik door de scholen van de gymzalen een vergoeding in de vorm van een klokuur vergoeding. Dit is een genormeerd bedrag dat componenten bevat voor dekking van energielasten, schoonmaak en onderhoud.

(in 2016 volgens opgave van Harry Postma: € 201.742)

Daarnaast ontvangt Sport.Gouda huur van verenigingen en van derden voor (avond)gebruik van de gymzalen. Volgens de DVO mag Sport.Gouda zelf de hoogte van deze huur bepalen waar het gebruik van derden betreft. De huurtarieven voor gebruik door sportverenigingen wordt door de gemeente bepaald.

*Onderhoud*

In 2016 heeft Sport.Gouda aan de gemeente een meerjarig onderhoudsplanning overgelegd van de gymzalen en de sportzalen. Uit deze Mop blijkt er structureel te kort te zijn in de beschikbare onderhoudsbudgetten om de gebouwen te onderhouden op het niveau dat in de DVO is opgenomen.

*De gymzalen en de sportzalen Aakwerf en Groen van Prinsterersingel*

De gymzalen en de sportzalen zijn in eerste instantie bedoeld voor lessen bewegingsonderwijs van het primair onderwijs[[1]](#footnote-1) met uitzondering van de sportzaal Groen van Prinsterersingel, welke specifiek gebouwd is voor bewegingsonderwijs van de Goudse Scholen Gemeenschap Leo Vroman.

Voor de gymzalen en sportzalen is het minimale onderhoudsniveau gelijkgesteld aan het onderhoudsniveau van schoolgebouwen namelijk onderhoudsniveau conditie 4. Volgens de huurcontracten voor de gymzalen (artikel 8.3) is Sport.Gouda verantwoordelijk voor al het onderhoud (huurders- en verhuurdersonderhoud) voor de zalen.

Ook is Sport.Gouda verantwoordelijk voor het vervangen van de sport technische bouwonderdelen. >>Waar is dat vastgelegd?<<

Op basis van dit onderhoudsniveau is de structurele gemeentelijke bijdrage in het onderhoud voor deze zalen volgens opgave van Sport.Gouda € 340.000,- (*of € 331.380,- volgens berekening gemeente*) per jaar, welke vanaf 2017 jaarlijks geïndexeerd wordt met de indexatie van de september circulaire.

In 2016 heeft Sport.Gouda via een meerjarige onderhoudsplanning overgelegd, waarin al het onderhoud van de accommodaties in is opgenomen. Hierbij is in beeld gebracht dat de gemiddelde jaarlijkse structurele lasten voor het onderhoud van deze gym- en sportzalen ruim

€ 517.000,-[[2]](#footnote-2) is.

Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van een Integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs. Dit plan wordt interactief met gemeente en de schoolbesturen opgesteld door het adviesbureau Hevo. In het IHP worden ook de gymzalen en sportzalen betrokken en zal per zaal een schouw uitgevoerd worden op het onderhoud, de bezetting door het onderwijs, de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en daaraan gerelateerd de toekomstverwachting c.q. noodzakelijke investeringen voor deze betreffende zaal. Eventuele vervangende nieuwbouw zal onderdeel zijn van het IHP.

Met betrekking tot het onderhoud van de gymzalen en sportzalen zal er nu geen verdere actie worden ondernomen. Een oplossingsrichting zal onderdeel zijn van het IHP.

*De sporthallen de Zebra en de Mammoet*

De beide sporthallen worden onderhouden op onderhoudsniveau conditie 2; dit betekent een Goed onderhoudsniveau.

De gemeentelijke bijdrage voor het onderhoud aan deze hallen is jaarlijks € 285.000,-

Uit de opgestelde MOP blijkt dat de gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten bijna € 388.000,- te zijn.

Volgens de huurcontracten voor beide hallen (artikel 8.3) is Sport.Gouda verantwoordelijk voor al het onderhoud (huurders- en verhuurdersonderhoud) voor de hallen.

Zowel voor de gymzalen als ook voor de sportzalen is geen (ver)nieuwbouw investeringsbudget in de gemeentelijke meerjaren begroting opgenomen.

*Het Groenhovenbad*

Het Groenhovenbad is in 2013 in gebruik genomen. Ook het zwembad wordt onderhouden op een onderhoudsniveau conditie 2.

De structurele bijdrage vanuit de gemeente voor het onderhoud aan dit bad is volgens Sport.Gouda

€ 238.500,- dit lijkt in strijd met het huurcontract waarin is opgenomen: *De eerste tien (10)jaar is er in de meerjarenbegroting van de gemeente Gouda geen budget opgenomen voor planmatig -cyclisch onderhoud* >> onduidelijk waar dit bedrag van SG vandaan komt <<. De jaarlijkse onderhoudskosten worden in de MOP geraamd op gemiddeld bijna € 330.000,-

*De sportvelden op de sportcomplexen*

*Dagelijks onderhoud*

Volgens opgave van Sport.Gouda is het budget voor het dagelijks onderhoud aan de sportvelden gelijk aan de uitgave aan het onderhoud. Dat komt omdat het budget voor het onderhoud aan de complexen en velden zoals opgenomen in de DVO gelijk is aan de opdrachtsom die Cyclus hanteert voor deze opdracht.

*Groot- of vervangingsonderhoud velden.*

Jaarlijks is er in de gemeentelijke begroting een investeringskrediet opgenomen voor vervanging van sportvelden. Per jaar wordt bepaald op basis van een technische inventarisatie welk sportveld vervangen of gerenoveerd wordt. Hierbij is het beschikbare investeringsbudget leidend. Door lange afschrijvingstermijnen te hanteren wordt geprobeerd met de beschikbare middelen aan alle vervangings- en renovatie verplichtingen te kunnen voldoen. Desondanks wordt er op termijn een tekort in beeld gebracht.

*Nieuwe velden*

Voor het omzetten van een grasveld naar een kunstgrasveld is geen budget aanwezig. Vanuit de voorziening wordt nu alleen een veld vervangen door eenzelfde type veld; dus grasvelden worden bij vervanging weer grasvelden en kunstgrasvelden worden bij vervanging weer kunstgrasvelden.

*De kleedkamers welke in eigendom zijn van de gemeente.*

Dit betreft de kleedkamers van SV Donk en tijdelijke kleedkamers bij rfc Gouda (Rugby club). En het betreft de kleedkamers bij GC&FC Olympia en de GMHC waarbij de kleedkamers onderdeel zijn in een VVE.

*Dagelijks onderhoud*

Wordt door de huurders (de clubs) in de huurprijs aan Sport.Gouda vergoed of wordt door en op kosten van de huurders gedaan.

*Groot- of vervangingsonderhoud kleedkamers.*

Voor de kleedkamers die onderdeel zijn van een VVE (GMHC en GC&FC Olympia) is in de statuten van de VVE aangegeven dat de kosten van vervangingsonderhoud door de VVE betaald moeten worden, ieder eigenaar naar rato van zijn eigendom. De gemeente reserveert hiervoor geen middelen in zijn begroting. Als vervanging van bouwkundige delen zich aandient, zal apart een investeringskrediet geregeld moeten worden. voor kleedkamers die geen onderdeel zijn van een VVE is het onduidleijk.

*Nieuwe kleedkamers*

De kleedkamerregeling is in de nieuwe sportnota beëindigd. Er worden geen nieuwe kleedkamers meer door de gemeente gebouwd.

Probleem analyse

Gymzalen

*Dagelijks onderhoud*

Een oplossing zoeken voor de gesignaleerde te korten voor het onderhoud bij de gymzalen en sportzalen is onderdeel van het IHP onderwijs welke in 2017 wordt opgesteld. Mogelijk dat het beëindigen van het gebruik van 2 of 3 gymzalen de kosten naar beneden brengen waardoor de lasten en het beschikbare budget meer in evenwicht komen.

*Vervangingsonderhoud bouwkundige elementen en installaties*

Als een bouwkundig element van het gebouw of een installatie vervangen moet worden, zijn daarvoor op dit moment geen middelen beschikbaar bij de gemeente.

*Nieuwbouw*

Als één van deze gymzalen of sportzalen geheel vervangen zal moeten worden, zal daarvoor te zijner tijd een apart investeringsbudget door de raad genomen moeten worden. Doordat op de investeringen afgeschreven wordt, zou in theorie dan ook budget beschikbaar moeten zijn.

>> hoeveel budget is er nodig om op conditie niveau 4 te onderhouden? Hoeveel is er nodig om de gymzalen op conditie niveau 2 te brengen? Hoeveel is er nodig voor grootschalig onderhoud? <<

De sporthallen en het zwembad

*Dagelijks/planmatig onderhoud*

Hier wordt een tekort op de onderhoudsbudgetten berekend. Onderzocht zou moeten worden welke mogelijkheden er zijn om het gat tussen budget en kosten kleiner te maken.

*Vervangingsonderhoud bouwkundige elementen en installaties*

Voor het zwembad is vervangingsonderhoud aan het bouwkundige deel en de installaties de komende jaren nog niet aan de orde. Er is dan ook gekozen om de eerste 10 jaar na oplevering van de nieuwbouw geen onderhoudsvoorziening te maken voor vervangingsonderhoud. Dat betekent wel dat 10 jaar na de oplevering van de nieuwbouw er nog niets gespaard is voor een mogelijke vervanging van bouwkundige elementen en de installatie. Aangezien bij installaties een afschrijvingtermijn van 15 jaar wordt aangehouden betekent het voorgaande (gelet op de kostbare lucht – en waterbehandeling installaties van het zwembad) een groot financieel risico.

Bij de sporthallen speelt een soortgelijk geval. Ook daar is geen voorziening voor vervanging van installaties en bouwkundige elementen.

*Nieuwbouw*

Als één van deze sporthallen geheel vervangen zal moeten worden, zal daarvoor te zijner tijd een apart investeringsbudget door de raad genomen moeten worden. Doordat op de investeringen afgeschreven wordt, zou in theorie dan ook budget beschikbaar moeten zijn.

*De sportvelden op de sportcomplexen*

*Dagelijks onderhoud*

Volgens opgave van Sport.Gouda is het budget voor het dagelijks onderhoud aan de sportvelden gelijk aan de uitgave aan het onderhoud. Dat komt omdat het budget voor het onderhoud aan de complexen en velden zoals opgenomen in de DVO gelijk is aan de opdrachtsom die Cyclus hanteert voor deze opdracht.

*Vervangingsonderhoud*

Jaarlijks is er in de gemeentelijke begroting een investeringskrediet opgenomen voor vervanging van sportvelden. Per jaar wordt bepaald op basis van een technische inventarisatie welk sportveld vervangen of gerenoveerd wordt. Hierbij is het beschikbare investeringsbudget leidend. Door lange afschrijvingstermijnen te hanteren wordt geprobeerd met de beschikbare middelen aan alle vervangings- en renovatie verplichtingen te kunnen voldoen. Op de lange termijn dreigt hier een tekort te gaan ontstaan, omdat de 3 kunstgrasvelden op de SV Donk locatie van oorsprong niet in de financiële planning zijn opgenomen.

*Nieuwbouw*

Voor het omzetten van een grasveld naar een kunstgrasveld is geen budget aanwezig. Vanuit de voorziening wordt nu alleen een veld vervangen door eenzelfde type veld; dus grasvelden worden bij vervanging weer grasvelden en kunstgrasvelden worden bij vervanging weer kunstgrasvelden.

1. De gymlokalen in het Voortgezet onderwijs zijn eigendom van de Vo scholen en worden niet beheerd door Sport.Gouda. Deze gymzalen vallen dan ook buiten dit onderzoek [↑](#footnote-ref-1)
2. Prijspeil 2015 [↑](#footnote-ref-2)