

## Nummer 2019 / XX

<b>datum raadsvergadering</b>	:	12 december 2019
<b>onderwerp</b>	:	Meerjareninvesterings- en onderhoudsplan (MIP/MOP) buitensportaccommodaties
<b>portefeuillehouder</b>	:	B. de Reijke
<b>datum raadsvoorstel</b>	:	30 oktober 2019

### Samenvatting

De afgelopen jaren zijn we enkele keren verrast met noodzakelijke maar niet begrote maatregelen ten aanzien van de inrichting van de twee buitensportaccommodaties (SV Ouderkerk en vv CTO'70 te Duivendrecht). In de sportnota 2017-2024 is het voornemen uitgesproken een meerjareninvesterings- en onderhoudsplan (MIP/MOP) op te stellen voor deze accommodaties. Het uitgangspunt van de gemeente is om de parken te onderhouden op kwaliteitsniveau B. Eind 2018 zijn de inspecties uitgevoerd en begin 2019 is het rapport opgeleverd, waarbij duidelijk werd dat niet alle velden en sporttechnische inrichtingselementen voldoen aan het gestelde kwaliteitsniveau. Er is een advies uitgebracht op basis waarvan het gewenste niveau behaald kan worden en deze geadviseerde onderhoudswerkzaamheden plus renovatieplanning uit het rapport worden door de gemeente opgevolgd en uitgevoerd. Hiervoor is jaarlijks structureel een extra bedrag van € 31.395,- incl. BTW nodig in het onderhoudsbudget. Deze middelen zijn op dit moment niet geraamd en moeten beschikbaar worden gesteld vanuit de algemene middelen.

### Wat is de juridische grondslag?

Als gemeente zijn we eigenaar van de grond waar de sportparken op zijn gehuisvest. In de overeenkomsten met de verenigingen, is vastgelegd dat wij als gemeente verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en de renovaties van de velden en andere sporttechnische inrichtingselementen op de accommodaties. De kantine en kleedkamer zijn eigendom van de vereniging zelf.

### Wat is de voorgeschiedenis?

De afgelopen jaren zijn we enkele keren verrast met noodzakelijke maatregelen ten aanzien van de inrichting van de sportparken, waarvan de kosten niet begroot waren. De natuur- en kunstgrasvelden en sporttechnische inrichtingselementen (lichtmasten, doelen, uitloopmatten kunstgras, etc.) dienen onderhouden en op gezette tijden vervangen of gerenoveerd te worden. Op dit moment is er jaarlijks een bedrag van € 95.346,- (incl. BTW) beschikbaar voor het dagelijks, periodiek en jaarlijks onderhoud van de buitensportaccommodaties. Het onderhoud op de buitensportaccommodaties is door DUO+ aanbesteed bij een aannemer. Bij vv CTO'70 verricht de aannemer alle werkzaamheden, terwijl sv Ouderkerk zelf het dagelijks onderhoud doet tegen een vergoeding van € 20.326,- per jaar (verrekend met de huur en wordt jaarlijks geïndexeerd). De gemeente beschikt daarentegen niet over een meerjarenplanning voor vervanging of renovaties op de sportparken, wat betekent dat er ook geen investeringsbedragen zijn opgenomen in de meerjarenbegroting.

Om onverwachte uitgaven te voorkomen en beter grip te hebben op de uitgaven, is in de sportnota Mee(r)doen met Sport 2017-2024 het voornemen uitgesproken een meerjareninvesterings- en onderhoudsplan (MIP/MOP) op te stellen voor sportpark de Hoop in Duivendrecht (thuisbasis van vv CTO'70) en het complex aan de Wethouder Koolhaasweg in Ouderkerk aan de Amstel (thuisbasis van SV Ouderkerk en NEA handbal). Het voorstel om enkel voor de twee genoemde sportcomplexen een MIP/MOP op te stellen, is omdat het onderhoud van andere buitensportaccommodaties (bijv. TCO, WVOP of de landijsbaan) niet onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid valt. Binnen

de MIP/MOP worden ook de gebouwen (kantine en kleedkamers) op de sportparken niet meegenomen, omdat deze eigendom zijn van de verenigingen zelf.

Op 6 maart 2018 is het college akkoord gegaan om Team Inrichting & Beheer van Duo+ een voorstel te laten doen voor het opstellen van een MIP/MOP. DUO+ heeft het adviesbureau Newae ingeschakeld om inspecties uit te voeren en een adviesrapport op te stellen voor het dagelijks, periodiek en jaarlijks onderhoud en de investeringen op de korte en lange termijn (renovatieplanning). Het doel van het rapport is om inzicht te krijgen in de huidige kwaliteit van de velden en inrichtingselementen en welke eventuele aanpassingen noodzakelijk zijn op het gebied van onderhoud. Ten tweede heeft het rapport tot doel inzicht te krijgen in de benodigde renovatiewerkzaamheden op de twee sportparken tot 2033 inclusief de hiermee gepaard gaande kosten. Deze planning is ook van belang om een goede afweging te kunnen maken op het moment dat er besluiten genomen moeten worden over sportvoorzieningen in de nog te ontwikkelen Nieuwe Kern. Een verhuizing van een of beide voetbalcomplexen is op dit moment niet uitgesloten.

### **Waarom dit raadsvoorstel?**

De gemeente streeft naar kwaliteitsniveau B op de sportparken. In september 2018 zijn de inspecties uitgevoerd door het adviesbureau Newae. Op basis daarvan is begin 2019 een rapport opgeleverd met daarin de huidige kwaliteit van de sportparken en een advies met betrekking tot de onderhoudswerkzaamheden en een renovatieplanning<sup>1</sup>.

#### Onderhoudswerkzaamheden

Het rapport van Newae laat zien dat niet alle velden dan wel sporttechnische inrichtingen voldoen aan kwaliteitsniveau B, maar dat er geen sprake is van groot achterstallig onderhoud. Een grote inhaalslag is dus niet noodzakelijk. Over het algemeen is de conclusie rond de kunstgrasvelden dat de hoeveelheid en verdeling van de infill (rubbergranulaat) op de velden vaker gecontroleerd moet worden en dat met name de sporttechnische inrichtingselementen (ballenvangers, walk-off matten) bij de vervanging van het kunstgras opnieuw beoordeeld dienen te worden. Met betrekking tot de natuurgrasvelden is geconstateerd dat er veel straatgras (onkruid) aanwezig is in de wedstrijd velden, het kalkgehalte vrij laag is en de pH-waarde juist weer aan de hoge kant. Dit laat zien dat een andere vorm van bemesting noodzakelijk is.

Ondanks het feit dat er geen inhaalslag noodzakelijk is op het gebied van onderhoud, bevat het rapport wel adviezen waardoor het gehele sportpark naar het gewenste kwaliteitsniveau gaat en blijft. De onderhoudsraming voor de geadviseerde werkzaamheden bedragen jaarlijks € 126.741,- (incl. BTW) in plaats van nu beschikbare € 95.346,- per jaar. De stijging van deze kosten komen onder andere doordat:

- er onderhoudswerkzaamheden zijn opgenomen voor de sportvelden, die in het huidige bestek niet worden gedaan. Hieronder vallen bijvoorbeeld het bijmaaien, herstellen van speelschade, beluchten, nadressen van de infill en het keuren van de velden. Jaarlijks gaat het om € 9.351,- (incl. BTW) extra;
- er naast de reguliere onderhoudswerkzaamheden op de velden ook gekeken is naar de sporttechnische inrichtingselementen en de groenvoorziening op het sportpark. De groenvoorzieningen op het park wordt op dit moment als losse opdracht aanbesteed en bekostigd uit het sportbudget, maar werkzaamheden aan de sporttechnische inrichtingselementen zijn niet geraamd binnen het onderhoudsbudget. Deze werkzaamheden worden wel bekostigd uit het huidige onderhoudsbudget, wat meestal leidt tot een (lichte) overschrijding van het budget. Jaarlijks gaat het om € 8.155,- (incl. BTW) extra;
- het vanaf 2020 verplicht wordt het onderhoud op de velden te verrichten volgens de 'Green Deal' sport. Deze deal is een samenwerkingsverband tussen diverse partijen met als doel geen gewasbeschermingsmiddelen meer te gebruiken op sportvelden. In grote lijnen is het gevolg van deze deal dat bij het onderhoud meer mechanische

---

<sup>1</sup> Het gehele rapport is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

- bewerkingen nodig zijn om onkruiden tegen te gaan of te beheersen, wat extra kosten met zich meebrengt. Jaarlijks gaat het om € 9.961,- (incl. BTW) extra;
- het huidige onderhoudsbestek zeer goedkoop is. Door marktwerking zijn de afgelopen jaren de aannemersprijzen sterk gestegen. De onderhoudsraming uit het rapport is gebaseerd op deze sterk gestegen prijzen, waardoor de kosten ook hoger uitvallen.

#### Renovatiwerkzaamheden

Het ontbrak de gemeente nog aan een renovatieplanning, die aan de hand van de kwaliteitsbeoordeling voor de velden en sporttechnische inrichtingselementen is opgesteld voor een periode tot 2033. In de planning zijn reguliere renovaties op basis van afschrijvingstermijnen aangehouden met als vertrekpunt het jaartal van aanleg of renovatie. De totale renovatiekosten tot 2033 bedragen € 2.027.818,- (incl. BTW en 15% VAT-kosten).

#### **Wat gaan we doen?**

We gaan de geadviseerde onderhoudswerkzaamheden (bijlage 6 van het rapport) en renovatieplanning (bijlage 5 van het rapport) uitvoeren, zodat het gehele sportpark voldoet aan kwaliteitsniveau B en we zorgen voor veilige omgeving om in te sporten.

#### Onderhoudswerkzaamheden

Het huidige bestek voor het onderhoud van de sportparken loopt eind 2019 af. In de aanbesteding voor het nieuwe bestek vanaf 2020 worden:

- alle geadviseerde onderhoudswerkzaamheden met betrekking tot de natuur- en kunstgrasvelden en de groenvoorzieningen meegenomen (een deel van deze werkzaamheden werden al verricht, een deel is nieuw);
- de werkzaamheden rond het onderhoud aan de sporttechnische inrichtingselementen meegenomen (dit was tot op heden geen onderdeel van het bestek);
- voorwaarden gesteld, waarin staat dat de uitvoering van de werkzaamheden conform de Green Deal moeten gebeuren.

#### Renovatieplanning

De geadviseerde renovatieplanning wordt toegepast, waardoor investeringen in de tijd gepland kunnen worden en wij als gemeente niet meer voor verrassingen komen te staan. Jaarlijks worden één of twee inspecties uitgevoerd aan de hand waarvan eventuele wijzigingen in de renovatieplanning doorgevoerd kunnen worden. De mogelijkheid bestaat dat renovatie uitgesteld kan worden door goede onderhoudswerkzaamheden of dat door intensief gebruik de renovatie juist naar voren geschoven moet worden in de tijd.

#### **Wat is het maatschappelijke effect?**

Het onderhouden van de sportparken op kwaliteitsniveau B en het tijdig vervangen of renoveren van velden sporttechnische inrichtingselementen zal zorgen voor een veilige sportomgeving, waar leden met plezier hun sport kunnen beoefenen.

#### **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?**

Het adviesrapport laat zien dat niet alle velden, dan wel sporttechnische inrichtingselementen voldoen aan kwaliteitsniveau B. Ook al is er geen grote inhaalslag nodig, is er wel een verandering nodig binnen de onderhoudswerkzaamheden om er voor te zorgen dat het gehele sportpark op niveau B komt en blijft. Het gevolg is dat er meer financiële middelen nodig zijn om dit te bewerkstelligen.

#### Onderhoudswerkzaamheden

Om het gehele sportpark op kwaliteitsniveau B te onderhouden, is ervoor gekozen de geadviseerde onderhoudswerkzaamheden uit het rapport in zijn geheel op te volgen. Er kan ook voor gekozen worden (een deel van) de extra werkzaamheden niet uit te voeren, zoals bijmaaien, beluchten en het onderhouden van de sporttechnische elementen. Op

deze manier blijft de gemeente op het huidige onderhoudsniveau en kiezen we er bewust voor om, in strijd met het uitgangspunt van de gemeente, de sportparken niet in zijn geheel te onderhouden op kwaliteitsniveau B. Daarnaast kan goed onderhoud er op langere termijn voor zorgen dat de renovaties en vervangingen mogelijk opschuiven in de tijd. Dit zorgt ervoor dat investeringen uitgesteld kunnen worden en afschrijflasten pas later op de begroting gaan drukken.

Naast de geadviseerde onderhoudswerkzaamheden en renovatieplanning bevat het rapport ook aanbevelingen, waarbinnen de volgende keuzes zijn gemaakt:

#### *Infill*

Om er voor te zorgen dat er voldoende infill aanwezig is op de kunstgrasvelden en dat deze goed verdeeld is, wordt geadviseerd om het meten van de dikte van de infill niet jaarlijks, maar maandelijks uit te voeren. Er is besloten om de meting frequenter uit te voeren, echter één keer 2 maanden voldoet.

#### *Bemesting*

Het rapport adviseert de bemesting van de natuurgrasvelden terug te halen naar de gemeente. SV Ouderkerk verzorgt op dit moment zelf de bemesting van de natuurgrasvelden, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de inkoop van de meststoffen. In 2017 heeft SV Ouderkerk nog een trekker aangeschaft met de financiële hulp van de gemeente om de bemesting te kunnen volbrengen. Tegen het advies van het rapport in houden we het bemesten bij de vereniging zelf, maar zal er vanuit de gemeente wel beter gekeken worden naar welke meststoffen voor welke velden relevant zijn. Om de drie jaar zal er een laboratoriumonderzoek gedaan worden op basis waarvan de juiste bemestingsstoffen ingekocht kunnen worden.

#### *Handbalvelden*

Het rapport adviseert een keuze te maken met betrekking tot de toekomst van het handbalveld bij vv CTO'70. De keuze is gemaakt om dit handbalveld enkel voor een minimaal bedrag per jaar te onderhouden en hier geen grootschalig onderhoud dan wel renovaties op te doen. Het handbalveld wordt niet meer gebruikt door een sportvereniging als sportvloer, maar het verwijderen van het veld brengt grote kosten met zich mee en is niet rendabel. Daarnaast wordt het veld nog door de naastliggende BSO gehuurd om met kinderen tot 12 jaar op te kunnen spelen. Minimaal onderhoud moet er voor zorgen dat het veld veilig genoeg is voor de kinderen om op te kunnen spelen.

#### *Berekening*

Er wordt geadviseerd de berekening van beide sportparken onder te brengen bij een berekeningspecialist. vv CTO'70 en SV Ouderkerk bedienen nu zelf de berekeningsinstallaties en gezien het kwaliteitsniveau van de natuurgrasvelden bij SV Ouderkerk (niveau A en B), ziet de gemeente geen reden tot het onderbrengen van deze taken bij een specialist. Bij vv CTO'70 is de kwaliteit van het natuurgrasveld beoordeeld op D, maar dit heeft te maken met de vlakheid van het veld en niet met de wijze van berekening.

#### *Verlichting:*

Het advies is een onderhoudscontract af te sluiten met een verlichtingsspecialist voor het onderhoud en keuren van de installaties. Tegen dit advies in kiest de gemeente er voor de verlichting mee te laten gaan in de jaarlijkse inspectieronde van het sportpark en het onderhoud op te nemen in het bestek en uit te laten voeren door de aannemer.

#### *Beschoeiing*

Uit de inspectie blijkt dat de beschoeiing van de watergang rond om sportpark van SV Ouderkerk van slechte kwaliteit is en het rapport adviseert nader onderzoek te plegen. Er is besloten de beschoeiing op te nemen in de asset civiele kunstwerken. Vanuit

bestaande middelen binnen deze asset wordt in 2020 de beschoeiing nader geïnspecteerd. De uitkomsten van deze inspectie en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden zullen meegenomen worden in het te actualiseren beheerplan civiele kunstwerken (2021).

#### *Planning werkzaamheden*

Het huidige grootonderhoud en de renovatiewerkzaamheden wordt binnen de gemeente Ouder-Amstel standaard in de tijd gepland. Dit betekent dat de prioritering nu ligt in de tijd en dus afhankelijk is van wanneer een veld beschikbaar is. Met betrekking tot de borging van de kwaliteit van de velden, adviseert het rapport om te prioriteren op basis van weersomstandigheden en de benodigde herstelperiode van minimaal 12 weken, beginnende vanaf 1 mei. Door meer aandacht te besteden aan het groot onderhoud van de velden is een mogelijke verlenging van de renovatietermijn van de velden te realiseren. Dit zal in overleg met beide sportverenigingen gebeuren, waarbij de mogelijkheid bestaat dat hier wegens programmering door de KNVB vanaf geweken moet worden.

#### *Groenvoorziening en verhardingen*

Het onderhouden van het groen en de verhardingen op de sportaccommodaties draagt bij aan een veilige sportomgeving. In het huidige bestek was enkel het onderhoud aan de groenvoorziening bij vv CTO'70 meegenomen en ontbrak het onderhoud aan de verhardingen. Het onderhoud en de kosten van de verhardingen op de sportparken zijn begin 2019 opgenomen in het beheerplan wegen. Het onderhoud voor de groenvoorzieningen komen voor nu wel ten laste van het sportbudget, waarbij in de nabije toekomst wordt gekeken of dit mee kan in het algehele groenbestek.

#### Renovatiewerkzaamheden

In de planning zijn reguliere renovaties op basis van afschrijvingstermijnen aangehouden. Vertrekpunt is het jaartal van aanleg of renovatie. Dit betekent dat de voorgestelde renovatiewerkzaamheden realistisch zijn, met de kanttekening dat de jaarlijkse inspecties er voor moeten zorgen dat de planning en de daarbij behorende investeringen en afschrijflasten geactualiseerd worden.

### **Wat hebben we hiervoor nodig?**

#### Onderhoudswerkzaamheden

Voor de uitvoering van de geadviseerde onderhoudswerkzaamheden is extra budget nodig. Het huidige onderhoudsbudget bedraagt € 95.346,- (incl. BTW) per jaar en voor de uitvoering van de nieuwe onderhoudsplanning is € 126.741,- (incl. BTW) nodig. Het verschil bedraagt € 31.195,- per jaar aan vaste lasten, wat extra toegevoegd moet worden vanuit de algemene middelen aan het budget sport.

<b>Huidig onderhoudsbudget</b>	<b>Kosten</b>	<b>Kosten</b>
Zelfwerkzaamheid Ouderkerk	€ 20,326,-	
Huidige budget gemeente	€ 75.020,-	
<b>Totaal</b>	<b>€ 95.346,-</b>	
<b>Benodigd onderhoudsbudget</b>		<b>€ 126.741</b>
Huidig onderhoudsbudget		€ 95.346,-
<b>Extra structurele lasten (vanaf 2020)</b>		<b>€ 31.395,-</b>

\*Alle bedragen zijn inclusief 21% BTW.

#### Renovatieplanning

In onderstaande tabel zijn de investeringen per jaar en per accommodatie overzichtelijk weergegeven. De piekmomenten in de renovatieplanning zijn met name het gevolg van de vervanging van de top- en onderlaag van de kunstgrasvelden op beide complexen.

Jaartal	Renovatiekosten	SVO	CTO
2019	€ 361.386	€ 4.174	€ 357.212
2020	€ 20.288	€ 20.288	€ -
2021	€ 27.663	€ -	€ 27.663
2022	€ -	€ -	€ -
2023	€ 24.630	€ 24.630	€ -
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 402.199	€ 372.421	€ 29.778
2026	€ -	€ -	€ -
2027	€ -	€ -	€ -
2028	€ 512.434	€ 512.434	€ -
2029	€ 532.694	€ 66.333	€ 466.361
2030	€ 51.068	€ 6.053	€ 45.015
2031	€ -	€ -	€ -
2032	€ -	€ -	€ -
2033	€ 95.456	€ 89.403	€ 6.053
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.027.818</b>	<b>€ 1.095.736</b>	<b>€ 932.082</b>

\*Alle bedragen zijn inclusief 15% VAT-kosten en incl. 21% BTW.

De investeringsbedragen die nodig zijn voor de geplande renovaties worden opgenomen in de meerjarenplanning en -begroting van de gemeente Ouder-Amstel. Hierdoor komen we niet meer voor verrassende investeringen te staan de komende jaren en kunnen we anticiperen op de te maken kosten. De afschrijflasten worden per investering bepaald, omdat de afschrijftermijnen van elkaar verschillen.

In 2020 bedraagt de afschrijflast in de gemeentelijke begroting voor beide buitensportaccommodaties in totaal € 110.941,-. De komende jaren zal deze last nagenoeg gelijk blijven, gezien het feit dat de eerst volgende grote investering gepland staat in 2025 en de afschrijflasten van deze investering in de huur van SV Ouderkerk verdisconteerd worden (zie voetnoot 2).

#### SPUK-regeling

Sinds 1 januari 2019 is de BTW-verruiming op sport van kracht gegaan. Dit houdt in dat de gemeente de BTW-lasten op sportuitgaven niet meer direct af kan trekken, maar dit via de specifieke uitkering sport (SPUK) terug kan vragen. In dit voorstel zijn de bedragen inclusief BTW geraamd, waarbij de verwachting is dat we de BTW-lasten via de SPUK-regeling terug te kunnen vorderen. Het gaat hierbij om de volgende bedragen voor de komende jaren:

Kosten	Bedrag	BTW-last
Onderhoud (jaarlijks)	€ 126.741,-	€ 21.997,-
Investering 2020	€ 20.288	€ 3.521
Investering 2021	€ 27.663	€ 4.801
Investering 2022	€ -	
Investering 2023	€ 24.630	€ 4.275
Investering 2024	€ -	€ -

Omdat de SPUK-regeling een subsidieregeling betreft, waarvan het niet zeker is of we alle BTW-lasten terug kunnen vorderen, wordt er in de begroting een bedrag aangehouden als risico.

### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

Met SV Ouderkerk en vv CTO'70 is het rapport besproken en zij geven aan akkoord te gaan met de voorgestelde onderhoudswerkzaamheden. Op basis van het advies van onderliggend rapport, zullen met SV Ouderkerk nieuwe afspraken gemaakt worden over wat er van de vereniging wordt verwacht als het gaat om dagelijks onderhoud en welke financiële bijdrage vanuit de gemeente hier tegenover staat. Deze bijdrage is onderdeel van de geraamde € 126.741,- en komen hier niet bovenop. In overleg met de beide voetbalverenigingen moet er een oplossing gezocht worden voor het tijdig starten van de herstelwerkzaamheden, waardoor het kan zijn dat de werkzaamheden eerder moeten starten (uiterlijk 1 mei) dan dat het seizoen is afgelopen.

### **Wat is het vervolg?**

Het onderhoud van de sportparken moet opnieuw aanbesteed worden, waarbij de nieuwe onderhoudswerkzaamheden en de Green Deal worden meegenomen. Vanaf 2020 gaat het nieuwe onderhoudsbestek van start.

In 2020 zullen de huurovereenkomsten met de sportverenigingen opnieuw afgesloten worden, waarin de afspraken met betrekking tot het onderhoud worden opgenomen.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen in de (sport) normen of wetgeving ervoor zorgen dat de toekomstige situatie verandert.

### **Hoe monitoren en evalueren we?**

In verband met het op peil houden van het kwaliteitsniveau van de sportparken en het inzichtelijk houden van de bijbehorende kosten, is het van belang de MIP/MOP tijdig te actualiseren. Vijf jaar lang worden de velden en de inrichting twee keer per jaar samen met de aannemer visueel geïnspecteerd om te bepalen of de onderhoudsmaatregelen en/of de renovatieplanning moeten worden bijgesteld en om adviezen te geven ten aanzien van het onderhoud.