

Memo

Aan de heer A. van den Bor - Gemeente West-Betuwe
Datum 11 oktober 2024
Referentie 1657303-0007.1.0
Betreft Zwembad en sporthal Geldermalsen

.....

1. Inleiding

Bijgaand treft u een memo van een onderzoek op hoofdlijnen dat door Hevo in opdracht van de gemeente West-Betuwe is uitgevoerd.

2. Vraagstelling en aanpak

In 2023 heeft Sportfondsen, op verzoek van de gemeente, een renovatieplan opgesteld voor Zwembad 'Het Wiel' en Sporthal 'De Randhorst'. Vervolgens is in 2024 door een onafhankelijke partij, in opdracht van Sportfondsen, een 0-meting uitgevoerd voor zowel het zwembad als de sporthal. De gemeente heeft Hevo gevraagd om dit renovatieplan en de 0-metingen op hoofdlijnen te beoordelen. In dat kader heeft Hevo een locatiebezoek afgelegd aan zowel het zwembad als de sporthal om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie. Op basis van deze indrukken is het renovatieplan beoordeeld.

3. Bevindingen en conclusie

De omschrijving van de beoogde werkzaamheden is helder, maar blijft vrij globaal. De voorgestelde werkzaamheden in het renovatieplan lijken goed aan te sluiten bij een renovatie die gericht is op een levensduurverlenging van 20 jaar, waarvoor het plan is opgesteld. Ook de 0-metingen voor het zwembad en de sporthal, waarin de noodzakelijke investeringen zijn aangegeven om de faciliteiten voor een kortere periode in stand te houden, lijken aannemelijk.

In de stukken worden echter geen hoeveelheden zoals bruto vloeroppervlakte (BVO), aantallen of vierkante meters genoemd. Dit geldt ook voor de investeringsraming. Hoewel de directe bouwkosten in de raming gedetailleerd zijn afgeprijsd, ontbreekt de onderbouwing hiervan. In deze fase van abstractie is dat echter niet strikt noodzakelijk, aangezien het gaat om een globale kostenopgave.

Op dit moment kunnen we de opgegeven kosten niet direct beoordelen op marktconformiteit. Desondanks geeft het algemene beeld een goede indruk en lijkt de voorstelling van zaken aannemelijk.

In het renovatieplan voor een levensduurverlenging van 20 jaar zijn ook de volgende aspecten opgenomen. Deze zijn aannemelijk bij een grootschalige renovatie:

- Staatkosten bouwkosten 15%: Dit percentage is marktconform. De kosten kunnen echter hoger uitvallen als het project kleiner wordt.
- Leges omgevingsvergunning: Er worden beperkte aanpassingen gedaan die vergunning plichtig zijn. Het is passend om hier een post voor op te nemen.

- Adviseurs: De aannames voor adviseurs zijn realistisch. Een percentage van 4% voor werkvoorbereiding en directievoering is passend voor de omvang van dit project. Bij kleinere projecten zal dit percentage toenemen.
- 10% onvoorzien: Dit is een standaard aanname voor het huidige uitwerkingsniveau van het plan.
- 5% indexering: Dit percentage kan voldoende zijn, maar is sterk afhankelijk van het moment van uitvoering. Momenteel ligt de indexering op 2,5% tot 3% per jaar.

Indien wordt ingezet op een kortere gebruikperiode, zoals voorgesteld in de 0-metingen, kunnen er andere keuzes worden gemaakt waarbij de investeringen mogelijk beperkter blijven. Om deze opties zorgvuldig af te wegen, is in een vervolgfase een verdiepend onderzoek naar het nut en de noodzaak van de voorgestelde investeringen op basis van de 0-metingen noodzakelijk. Dit onderzoek zal bijdragen aan een weloverwogen beslissing over welke aanpassingen daadwerkelijk nodig zijn voor een kortere termijn.