



MEDEDELING

Nummer : RM25.006

Onderwerp : Nieuwe accommodatie korfbalvereniging KVC-Hapert.

Aan de raad

Samenvatting

Naar aanleiding van het samengaan van de korfbalverenigingen uit Netersel, Casteren, Hoogeloon en Hapert, werd de zoektocht gestart naar een geschikte accommodatie om de nieuwe vereniging KVC passend te huisvesten. Nadat eind 2023 de veldaccommodatie werd opgeleverd, zal voorjaar 2025 worden gebruikt om het nieuwe gebouw te realiseren.

Vijf jaar geleden besloten 4 van de 5 korfbalverenigingen uit de gemeente Bladel, samen te gaan, hun krachten te bundelen en een sterke nieuwe vereniging te vormen, om zowel qua omvang (leden, bestuur, technisch kader, financiële mogelijkheden) als qua huisvesting klaar te zijn voor de toekomst.

Met uitzondering van de Bladelse vereniging, gingen de korfbalverenigingen uit Netersel, Casteren, Hoogeloon en Hapert op in de nieuwe korfbalvereniging KVC. Er werden oriënterende gesprekken gestart met de gemeente over het beëindigen van het gebruik van de afzonderlijke accommodaties op de verschillende sportparken, als ook over hoe te komen tot één centrale accommodatie, passend voor de nieuwe fusievereniging. De vereniging werd daarbij ondersteund door de landelijke korfbalbond, KNKV.

Getoetst aan de eigenschappen van de nieuwe vereniging, werden de wensen en voorwaarden onderbouwd, waaraan die nieuwe centrale accommodatie zou moeten voldoen om KVC toekomst-proof / adequaat te accommoderen.

Diverse opties werden gezien, waarbij ombouw / nieuwbouw van één van de 2 voormalige onderkomens van de voorheen grootste 2 verenigingen (Hapert en Hoogeloon) het meest voor de hand lag. Beide accommodaties werden beoordeeld en geconcludeerd werd dat locatie Hapert de meeste mogelijkheden bood. Bij de afweging verbouw + uitbreiding of nieuwbouw genoot de laatste optie uiteindelijk de voorkeur op grond van het totaalplaatje van o.a. financiën, ruimtelijke mogelijkheden, verduurzamingsmaatregelen en gewijzigde accommodatie-eisen.

Om de voormalige accommodatie van korfbalvereniging V.V.O. Hapert geschikt te maken, moesten zowel de velden als ook het gebouw ingrijpend worden aangepakt. Het aantal benodigde velden afgezet tegen de feitelijk beschikbare ruimte leidde tot de conclusie dat gekoerst moest worden op één groot kunstgrasveld, waarop 3 korfbalvelden uitgelijnd zouden kunnen worden. Vertegenwoordigers van KVC werden intensief betrokken bij het samenstellen van het PvE (Programma van Eisen). KVC als eindgebruiker had grote inbreng bij de keuzes m.b.t. de kwaliteit en inrichting. De nieuwe veldaccommodatie werd eind 2023 gerealiseerd en formeel opgeleverd.

Parallel aan de onderhandelingen over de veldaccommodatie, werden m.b.v. een externe partij de wensen / voorwaarden m.b.t. het gebouw geïnventariseerd.

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Ad van de Ven

Telefoonnummer:
088-4970509

Korfbal wordt op grond van het gemeentelijk sportbeleid aangemerkt als een basissport. Dat houdt in dat de gemeente het op zich neemt daartoe de sportgerelateerde voorzieningen te verzorgen. Sportgerelateerde voorzieningen betreft kleedlokalen, douches, scheidsrechterslokalen, een ehbo-ruimte en een opslagruimte voor sportmaterialen. Die worden volledig door de gemeente bekostigd. De vereniging betaalt straks een huurbedrag voor de capaciteit aan (kunstgras-)velden die wordt geboden. Dat huurbedrag wordt geacht inclusief de (nieuwbouw van de) bijbehorende sportgerelateerde voorzieningen te zijn.

De niet-sportgerelateerde gebouwdelen betreft de kantine, keuken en keukenopslag. Diverse sportverenigingen, voorheen ook de afzonderlijke korfbalverenigingen, betalen met een afzonderlijk / extra huurbedrag voor het gebruik van deze niet-sportgerelateerde gebouwdelen, die vaak onderdeel zijn van hetzelfde gemeentelijk gebouw als waarin de sportgerelateerde ruimten zijn ondergebracht.

Op het moment dat nieuwbouw plaatsvindt moet de vereniging de niet-sportgerelateerde ruimten in principe zelf bekostigen. Praktijk is echter dat geen enkele vereniging daartoe in die mate over de benodigde financiële middelen beschikt. Ingeval het een basissport betreft is de gemeente bereid om deze investering te voorfinancieren, waarbij de kapitaalslasten 1 op 1 als huur bij de vereniging in rekening worden gebracht. Zo ontstaat een zelfde situatie als voorheen veelal gebruikelijk was en wordt recht gedaan aan de verhoudingen zoals geschetst in het gemeentelijk sportbeleid.

Om recht te doen aan het belang wat de gemeente op grond van haar lokaal sportbeleid (en in lijn met de ambities van de landelijke overheid) hecht aan afdoende, passende sportvoorzieningen, die daarmee tevens toekomstproof zijn, worden bij het bepalen van het huurbedrag voor deze gebouwdelen gunstige condities gehanteerd (afschrijvingstermijn 40 jaar tegen 3% rente).

De vereniging (KVC) werd in de gelegenheid gesteld om 1 op 1 met de architect een ruimtelijke vertaling te geven van het eerder vastgestelde PvE (Programma van Eisen). Ook de inbreng van adviseurs m.b.t. de E- en W-installaties en de constructie werden voor rekening van de gemeente beschikbaar gesteld.

Het bouwplan met bijbehorend PvE werd middels een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure in de markt gezet, waarbij Bouwbedrijf Boerekamp B.V. uit Bladel als laagste inschrijver uit de bus is gekomen. Nadat de opdracht medio 2024 formeel was gegund, werd een bouwteam samengesteld waarin de opdracht nader werd uitgewerkt. Het bouwteam bestond uit de aannemer, de vereniging, de architect en de gemeente. Naast het optimaliseren van de voorgenoemde uitvoering en het gedetailleerd uitwerken van de juiste verhouding van een aantal gezamenlijke kosten tussen gemeente en vereniging, werden ook de mogelijkheden van zelfwerkzaamheid / eigen inbreng door de vereniging bekeken.

Eind 2024 was het eindresultaat van deze exercitie duidelijk en voor alle betrokken partijen acceptabel. Reden om de gegunde opdracht middels een Overeenkomst van aanneming jegens Bouwbedrijf Boerekamp B.V. formeel te bekrachtigen.

Door de gemeenteraad werd in 2 stappen het investeringsvolume beschikbaar gesteld wat nodig werd geacht om het nieuwe onderkomen van KVC te bekostigen. Een totaalbedrag van € 1.210.000,- waarmee behalve de sportgerelateerde gebouwdelen (verantwoordelijkheid gemeente), via voorfinanciering ook de niet-sportgerelateerde gebouwdelen (verrekening via de huur), alle adviseurskosten (ontwerp, installatie, constructie) én de herinrichting van het terrein (inclusief onder- en bovengrondse infrastructuur zoals de nutsvoorzieningen en bijbehorende parkeerplaatsen) moet worden betaald.

De goedkoopste inschrijving voor het gebouw bedroeg € 860.000,- excl. btw.

Dit totaalbedrag is via nadere uitwerking in bouwteamverband teruggebracht tot € 815.783,- excl. btw. De kosten van het aandeel niet-sportgerelateerde gebouwdelen bedraagt € 213.337 excl. btw / € 258.138,- incl. btw. Omdat het "commerciële ruimten" betreft en de omzet naar verwachting onvoldoende is om btw-belast te verhuren (waardoor btw-affrek over de investering mogelijk zou zijn), wordt de huur gebaseerd op het bedrag inclusief btw. Dit leidt voor de vereniging tot een jaarlijkse last van € 11.168,-. Voor alle voorbereidingskosten, kosten van adviseurs én de herinrichting van het bijbehorende terrein resteert nog een bedrag van ongeveer € 350K.

Aan de nadere uitwerking van die plannen wordt momenteel gewerkt, maar dat bedrag moet meer dan voldoende zijn om deze restantopgave te bekostigen.

In 2025 kan dus meteen worden begonnen met de feitelijke realisatie van het nieuwe gebouw voor korfbalvereniging KVC Hapert. Voordat tot bouw kan worden overgegaan, moet eerst de oude accommodatie plaatsmaken. Start van de sloopwerkzaamheden is voorzien ingaande week 4/2025. Op dinsdag 21 januari werd door wethouder Jansen in aanwezigheid van alle direct betrokken partijen, ter plaatse een sloophandeling verricht om de start van de bouw feestelijk te markeren.

Volgens planning zal de realisatie ongeveer 40 weken in beslag nemen. Oplevering omstreeks 1 oktober 2025. Parallel aan de realisatie van de bouw worden de voorbereidingen getroffen (en mogelijk ook al deels uitgevoerd), die nodig zijn om het terrein / de omgeving van de nieuwbouw opnieuw in te richten en aan te planten. Tevens zijn inmiddels oriënterende gesprekken / verkenningen opgestart m.b.t. de nieuwe invulling van de achterblijvende korfbalaccommodatie (veld en gebouw) op sportpark Hoogeloon. Die blijft door KVC in gebruik totdat in Q3 van 2025 kan worden over gehuisd naar het nieuwe onderkomen in Hapert.

Bladel, 28 januari 2025

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- 25.01486 Impressie I. Nieuwbouw korfbal KVC-Hapert
- 25.01487 Impressie II. Nieuwbouw korfbal KVC-Hapert
- 25.01488 Impressie III. Nieuwbouw korfbal KVC-Hapert
- 25.01489 Impressie IV. Nieuwbouw korfbal KVC-Hapert
- 25.02074 Bestekstekening (plattegrond) Nieuwbouw korfbal KVC-Hapert