

Aan de leden van de raad van de gemeente Valkenswaard

Uw kenmerk
Kenmerk
Onderwerp
Behandeld door
Bijlage(n)
Datum

239719
Aanvullende info huisvesting HOD
D. van Daal
Bijlage 1 - Aanvullende werkzaamheden nv overleg HOD
Bijlage 2 - Huisvesting H.O.D. investeringsoverzicht
24 juni 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de raadsvergadering van donderdag 19 juni jl. heeft het college toegezegd om een notitie aan te leveren over de renovatie van de kleedaccommodatie van hockeyvereniging HOD. Met deze raadsinformatiebrief geven wij invulling aan die toezegging. Naar aanleiding van uw besluit om de besluitvorming over het toekennen van aanvullend krediet met een week uit te stellen, informeren wij u hierbij uitgebreider over de geplande, grondige renovatie van de kleedruimtes van HOD. In deze toelichting gaan we in op de gemaakte keuzes en het bijbehorende plan.

In 2023 stelde de gemeente Valkenswaard, naar aanleiding van een rapport van de GGD, een krediet van € 176.000,- beschikbaar voor het verbeteren van de kleedkamers van hockeyvereniging HOD. Dit bedrag was bedoeld om de tekortkomingen aan te pakken die in het GGD-rapport waren vastgesteld. Door het uitblijven en later annuleren van concrete afspraken tussen HOD en de gemeente, is de uitvoering van de benodigde werkzaamheden vertraagd.

Van verbetering naar een grondige renovatie

Na een interne overdracht is het project opnieuw opgepakt. Daarvoor heeft de gemeente een externe projectleider aangesteld met de volgende opdracht:

1. Samen met HOD een gedetailleerd plan van aanpak opstellen.
2. Verschillende scenario's uitwerken voor een optimale indeling bij renovatie.
3. De financiële haalbaarheid van deze scenario's doorrekenen, inclusief een vergelijking met volledige nieuwbouw.
4. Na keuze van het voorkeursscenario een meervoudige aanbesteding organiseren.

Daarbij is kritisch gekeken naar de huidige staat van de kleedkamers. Op basis van recente inspecties, samen met de bevindingen uit de rapporten van de GGD en Radar Advies, is in kaart gebracht welke werkzaamheden noodzakelijk zijn om de kleedkamers grondig te renoveren, waardoor HOD minstens twintig jaar verder kan.

Zoals de quickscan beschrijft, is de conclusie sloop/nieuwbouw gebaseerd op een visuele opname op locatie. Er zijn dus geen doorrekeningen gemaakt met waardes en gebruikstijden en de bouwkundige constructie. Wij hebben deze conclusie na diepgaander onderzoek dan ook niet overgenomen.

Wel zijn alle benoemde bevindingen, zoals geconcludeerd door de firma Radar "Slopen/Nieuwbouw", opgepakt in het opgestelde plan. Er is kritisch gekeken naar de kosten van nieuwbouw versus renovatie. Daarbij kan geconcludeerd worden dat wij nu met een investering welke passend is in de bandbreedte het object levensduur verlengend renoveren voor minimaal 20 jaar. Dit betreft een grondige renovatie. Gekeken naar de kosten en de baten is dit de meest duurzame keuze.

Dat betekent dat de volgende onderdelen worden aangepakt:

1. Bouwkundige verduurzaming

- Vervanging van de buitenschil van het gebouw, zodat deze voldoet aan de huidige eisen voor uiterlijk en isolatie (gevel: Rc 4,5; dak: Rc 6,5; vloer: Rc 3,7).
- Aanpassingen aan de elektrische en werktuigbouwkundige installaties om het gebouw energiezuiniger te maken.

2. Specifieke bouwkundige maatregelen

- De gevel krijgt nieuwe houten gevelbekleding met 9 cm PIR-isolatie tegen het bestaande metselwerk.
- Het enkel glas in de kozijnen wordt vervangen door HR++ glas.
- Er komt een nieuwe bitumen dakbedekking met 12 cm PIR-isolatie.

3. Esthetiek en hygiëne

- Nieuwe, onderhoudsvriendelijke coatingvloer.
- Vernieuwde wandafwerking in de kleed- en natte ruimtes.
- Aanbrengen van een systeemplafond.

4. Verduurzaming van installaties

- Ledverlichting met aanwezigheidsdetectie.
- Ventilatiesysteem dat automatisch reageert op CO₂- en vochtgehalte.
- Elektrische boiler voor warm water.
- Nieuwe HR cv-ketel

Voor een volledig overzicht van de omvang van het project verwijzen wij u naar het bestek in bijlage 3.

Brief HOD

In de brief van HOD van 16 juni 2025, drie dagen vóór de besluitvormende raadsvergadering, heeft de vereniging aanvullende wensen ingediend. Deze wensen zijn aanvullend op het reeds uitgewerkte renovatieplan. Deze wensen zijn eerder niet meegenomen.

Er is niet gekozen om de cv-ketel te vervangen voor een warmtepomp en het verwijderen van de bestaande betonvloer t.b.v. aanbrengen van vloerverwarming en extra isolatie. De kosten voor het volledig vervangen van de betonvloer en het installeren van een warmtepomp bedragen samen € 147.750,- (zie bijlage 1). De verwachte energiebesparing is volgens het college echter beperkt en rechtvaardigt deze investering niet binnen de afschrijvingsperiode (een extra last van € 7.387,- over 20 jaar). Daarom is besloten deze twee onderdelen niet uit te voeren. De bestaande vloer blijft behouden en de cv-ketel wordt vervangen door een zuinigere variant. Daarbij zullen bij het realiseren van een hybride verwarmingsinstallatie de exploitatielasten (qua energiekosten) naar alle waarschijnlijkheid toenemen. Dat heeft te maken met de hogere energielasten van de bovengenoemde warmtepomp, wat niet opweegt t.o.v. de mindering van het gasverbruik.

Scenario volledige Nieuwbouw

Bij het opstellen van de scenario's is ook een scenario voor volledige nieuwbouw doorgerekend. Hiervoor zijn kengetallen gebruikt die gebaseerd zijn op de recente nieuwbouw van sportaccommodatie The Vets (zie bijlage 2). Op basis van het prijspeil van 2024 wordt de nieuwbouw van de accommodatie van HOD geraamd op € 1.672.774,-, exclusief sloopkosten.

prijspeil 2025 (+ 6% indexering)	€ 1.773.140,-
Prijspeil 2026 (+ 5% indexering)	€ 1.879.528,-

De benoemde kosten zijn gebaseerd op het gehele object (kleedkamers en kantine).

Gezien de geraamde kosten voor volledige nieuwbouw — die waarschijnlijk nog hoger uitvallen dan de huidige schatting — en de mogelijke impact daarvan op de gemeentelijke begroting, is bewust gekozen om niet direct over te gaan tot sloop en nieuwbouw. In plaats daarvan wordt met de voorgestelde grondige renovatie niet alleen voldaan aan de bevindingen uit de rapportages, maar worden veel onderdelen compleet vervangen. Vrijwel alle opgenomen verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd, inclusief de vervanging van diverse bouwkundige en installatietechnische elementen.

Financieel

Met het eerder vastgestelde bedrag van 176.000 euro had de gemeente dus slechts de tekortkomingen uit het GGD rapport kunnen oppakken. Dit zou een desinvestering geweest zijn omdat groot onderhoud zoals nu voorzien binnen ca. 5 jaar alsnog had moeten plaatsvinden.

Daarom ligt er een voorstel bij u voor met de gevraagde 344.000 euro extra, totaal dus 520.000 euro. Daarmee wordt ingezet op een zeer grondige verbouwing en verduurzaming van het object waarbij de kleedkamers minstens 20 jaar vooruit kunnen.

Met de wensen van HOD betekent dit aanvullend 147.500 euro, totaal dus 667.500 euro. Daarmee kan ook een hybride verwarmingsketel en vloerverwarming aangelegd worden. Als hiervoor wordt gekozen wordt voorgesteld om het krediet met 147.5000 euro te verhogen, waarvan de extra kapitaalslasten per á 7.387 euro per jaar gedekt moeten worden uit de bandbreedte.

Besluit noodzakelijk

Het is van groot belang om voor het zomerreces een besluit te nemen over de grondige renovatie van de kleedkamers die in zeer slechte staat zijn. Uitstel is volgens het college en het bestuur van HOD ongewenst. Het renovatieplan is inmiddels aanbesteed en bij een positief besluit kunnen de werkzaamheden over twee weken starten.

Als er wordt afgeweken van het huidige plan — bijvoorbeeld door alsnog te kiezen voor het slopen van de betonvloer of het toepassen van een hybride verwarmingssysteem — moeten we eerst opnieuw in overleg met de aannemers. Daarbij zullen de financiële en planningsgevolgen opnieuw moeten worden doorgerekend en afgestemd met HOD.

Tot slot willen wij als college benadrukken dat bovenstaande informatie mogelijk eerder een duidelijker beeld had kunnen geven bij de aanvraag voor aanvullend krediet. Tegelijkertijd, gezien de brief van HOD op het laatste moment en de voorgeschiedenis die daarin wordt geschetst, achten wij deze aanvullende toelichting noodzakelijk.

Wij hopen op een positief besluit op het voorliggende raadsvoorstel, zodat hockeyvereniging HOD op korte termijn kan beschikken over een kleedaccommodatie die voldoet aan de eisen van de toekomst.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris,

drs. W.J.S.A. Weeterings MBA

H.J. Looijen