

steller	team	datum
Rru	Team Sport	06-01-14
Telefoonnummer	Email	kenmerk
3792	rru@valkenswaard.nl	
onderwerp		
Eindresultaat Fase 3 Businesscase Sport		
Besluit college		

1. kennis te nemen van de rapportages van Synarchis (Onderzoek capaciteit binnensport, Notitie aanvullende vragen en Eindrapport financiële analyse scenario's)
2. te kiezen voor het scenario N6 waarbij het zwembad wordt gerenoveerd en een multifunctionele sporthal wordt aangebouwd
3. aan de raad voor te stellen in te stemmen met scenario N6
4. aan de raad voor te stellen in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling conform scenario N6

Steller	teammanager	secretaris
---------	-------------	------------

beslissing burgemeester en wethouders	datum	nummer
---------------------------------------	-------	--------

	akkoord	bespreken
burgemeester		
wethouder Bax		
wethouder Buijter		
wethouder Tindemans		
wethouder Wijnen		

Toelichting op het voorstel aan burgemeester en wethouders

A. Aanleiding advies

In de vergadering van 25 april 2013 heeft de gemeenteraad de Business Case Sport (hierna BC Sport) behandeld (13raad00132). Op een aantal aspecten bleek nader onderzoek nodig waarvoor het plan van aanpak uitvoering fase 3 t/m 6 is opgesteld. De raad heeft in haar vergadering van 26 februari 2014 (14raad00006) ingestemd met de uitvoering van fase 3 t/m 6.

De uitvoering van fase 3 is nu afgerond. Er ligt nu een voorstel dat op een interactieve wijze tot stand is gekomen door samenwerking met de werkgroep (bestaande uit een vertegenwoordiging van verenigingen en de Sportraad) en de gemeentelijke projectgroep. Er ligt een toezegging aan de raad om met een voorstel terug te komen.

B. Toelichting advies

1. Waar stond de BC Sport na het raadsbesluit van februari 2014?

In de raadsvergadering van 27 februari 2014 heeft de raad ingestemd met het Projectplan Business Case Sport Fase 3 t/m 6. Op dat moment was onvoldoende duidelijk hoe groot de huidige en toekomstige ruimtebehoefte aan binnensportaccommodaties was. Ook was niet helder welke scenario's mogelijk waren om in deze (toekomstige) behoefte te voorzien.

2. Wat is de opdracht voor Fase 3?

Het doel van de BC Sport is te komen tot een toekomstbestendig zwembad, alsmede te komen tot voldoende binnensportaccommodatie voor de verschillende binnensportverenigingen uit Valkenswaard. Het college werkte volgens het projectplan BC Sport, vastgesteld door de raad (14raad00006), gefaseerd naar het doel gebaseerd op de uitgangspunten (zie bijlage 1) die bij de start van de BC Sport door de raad zijn meegegeven (13raad00132).

De opdracht voor Fase 3 is: *onderzoek demografische ontwikkelingen m.b.t. consequenties voor de binnensport en verdere concretisering PPS mogelijkheden*

In fase 3 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om te kunnen komen tot het meest optimale scenario. Er is onderzoek gedaan naar

- a) demografische ontwikkelingen om een beeld te hebben van de (toekomstige) vraag naar binnensportaccommodaties,
- b) de benodigde m2 overdekte sportfaciliteiten,
- c) de financiële consequenties,
- d) de mogelijke samenwerkingsverbanden,
- e) de mogelijke inhuur van overdekte sportruimten van derden en
- f) de mogelijkheden van het bouwen van een multifunctionele sporthal.

De projectgroep en de werkgroep met vertegenwoordigers uit de binnensportverenigingen en de Sportraad hebben in samenspraak in totaal 10 scenario's bekeken. Daarbij is heel breed gekeken: van één losse hal tot meerdere hallen op verschillende locaties en een hal of hallen gecombineerd met het zwembad.

In fase 3 is ook een deel van fase 4 uitgevoerd. De scenario's zijn al financieel onderbouwd door, op basis van landelijke kentallen en verkregen gegevens uit de onderzoeken, investerings- en exploitatieramingen op te stellen. Het was praktisch dit meteen te doen.

Voor een gedetailleerd inzicht in fase 4 t/m 6 wordt verwezen naar het projectplan BC Sport (bijlage 2).

3. Welke stappen zijn genomen?

a. Projectorganisatie is hetzelfde gebleven

Vanaf fase 1 van de BC Sport is een projectorganisatie actief bestaande uit een stuur-, werk- en projectgroep. De werkgroep bestaat uit bestuursleden van een groot aantal sportverenigingen en een vertegenwoordiging van de sportraad onder voorzitterschap van de projectleider. In de projectgroep zijn beleidsmedewerkers van verschillende teams opgenomen. (Financiën, Communicatie, Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Sport). In de stuurgroep zijn de bestuurlijk opdrachtgever (projectwethouder), de ambtelijk opdrachtgever, hoofd projectbureau, de adjunct-directeur en de projectleider ondergebracht.

b. Gesprekken m.b.t. PPS-constructies

In Fase 3 zijn gesprekken gevoerd met derden over mogelijke Privaat Publieke Samenwerking-constructies. De meest concrete was een presentatie van een externe groep (Valkenswaardse ondernemers). De stuurgroep heeft het PPS-plan uiteindelijk af moeten wijzen, omdat door de gemeente € 4.5 miljoen meer geïnvesteerd moest worden dan beschikbaar binnen de BC Sport. Het ging hier om een veel groter voorzieningenpakket dan door de raad is vastgesteld. In het plan zaten veel risico's waar de gemeente geen grip op zou krijgen. Ondanks een intensief traject bleven er veel onduidelijkheden over, bijvoorbeeld ten aanzien van contractduur en exit strategieën.

c. Capaciteitsonderzoek om de vraag naar binnensportruimte vast te kunnen stellen

Het eerste onderzoek voor de BC Sport is verwoord in het ICS rapport "Businesscase Dennenberg Amundsenhal zwembad De Wedert" (13raad00132).

In fase 3 is door Synarchis een capaciteitsonderzoek naar de binnensport uitgevoerd (bijlage 3). In dit onderzoek wordt vastgesteld dat de huidige binnensportcapaciteit in algemene zin toereikend is, maar dat zowel Amundsenhal en Dennenberg (bouwkundig) zijn afgeschreven en de Belleman niet geschikt is voor competitie wedstrijden die op een combinatieveld gespeeld moeten worden.

Voor bewegingsonderwijs – gebruik overdag – is er (ruim) voldoende capaciteit.

Hoofdconclusie van het onderzoek is dat er met name een knelpunt zit in het weekendgebruik door de sportverenigingen en er in principe voldoende binnensportcapaciteit is als er één sporthal wordt gebouwd en tevens gebruik kan worden gemaakt van sporthal Were Di in de weekenden. Tot aan de opening van de nieuwe hal, zal ook worden gekeken naar een efficiëntere indeling van de verhuur(planning) om een optimaler benutten van de aanwezige binnensportcapaciteit te krijgen.

Verder werd geconcludeerd dat indien de Dennenberg wordt geamoveerd er een vergelijkbare voorziening terug moet komen om de rollersport in Valkenswaard te kunnen continueren.

d. Op basis van uitkomsten capaciteitsonderzoek zijn door alle betrokkenen scenario's benoemd, geanalyseerd en beoordeeld

Aansluitend op het capaciteitsonderzoek hebben zowel werk- als projectgroep in totaal 10 verschillende scenario's opgesteld. Voor alle scenario's geldt dat het zwembad wordt gerenoveerd en verder op verschillende wijzen invulling wordt gegeven aan de binnensportcapaciteit.

In alle scenario's is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten die de gemeenteraad heeft gesteld. Scenario's zijn opgedeeld in twee hoofdcategorieën: **W** is weekendgebruik in sporthal Were Di en **N** is geen weekendgebruik Were Di. Voor een overzicht van alle scenario's verwijzen we naar bijlage 4.

Alle tien scenario's zijn vervolgens onderzocht en op investerings- en exploitatiekosten volledig doorgerekend (bijlage 5, Eindrapportage financiële analyse scenario's BC sport fase 3).

Voor verdere onderbouwing van de eindrapportage verwijst de stuurgroep graag naar Bijlage 6: Appendix bij financiële analyse scenario's Business Case)

Om in het weekend gebruik te kunnen maken van de sportfaciliteiten van Were Di, zijn in overleg met Were Di uitgangspunten geformuleerd die – indien verenigingen daadwerkelijk gebruik willen maken van deze faciliteiten – uitgewerkt worden in een huurcontract tussen Were Di en de gemeente.

Om zo volledig mogelijk te zijn in de advisering, werden nog 2 aanvullende scenario's onderzocht waaronder de instandhouding van de Amundsenhal en een uitbreiding van de Belleman.

1. instandhouding Amundsenhal: (Zie bijlage 7)

De investeringskosten kosten voor het in stand houden van de Amundsenhal voor een periode van 5 jaar bedragen volgens het onderzoek € 47.650. Tevens zal het exploitatiekort door een mindere bezetting verder oplopen. Om het nog langer (> 15 jaar) te behouden, dient de hal voor een bedrag van ca. € 1.4 miljoen gerenoveerd te worden. De Amundsenhal voldoet ook na renovatie niet aan de huidige geldende richtlijnen voor sporthallen.

2. uitbreiding De Belleman: (Zie bijlage 8)

De kosten voor het aanpassen/vergroten van de sporthal naar 24 x 44 meter bedragen circa € 3,2 miljoen. Dit is een hoge investering voor een sporthal van 30 jaar oud terwijl er dan nog steeds een nieuwe hal gebouwd dient te worden ter vervanging van de Amundsenhal.

Beide aanvullende scenario's zijn afgefallen, omdat zij teveel afwijken van de door de raad vastgestelde financiële uitgangspunten van de BC Sport.

De project- en werkgroep hebben de vele scenario's en varianten geanalyseerd door per scenario te bekijken in welke mate ze voldoen aan de door henzelf opgestelde eisen. De groepen werkten in eerste instantie los van elkaar, maar tijdens de bijeenkomst van 18 november werden de voorkeursscenario's door zowel werk- als projectgroep gepresenteerd. Na enige discussie bleven er 4 gemeenschappelijke voorkeursscenario's over. De gemeenschappelijke voorkeursscenario's zijn door de projectleider gepresenteerd aan de stuurgroep op 8 december 2014, waarna de stuurgroep heeft gekozen voor Scenario N6: renovatie zwembad met een daaraan vast te bouwen multifunctionele sporthal.

Zie bijlage 9 voor overzicht keuzes werkgroep en beoordeling daarvan.

Zie bijlage 10 voor overzicht keuzes projectgroep en beoordeling daarvan

Gezien de keuze van de stuurgroep wordt er geen oplossing gecreëerd voor de Valkenswaardse Roller Club. De investeringen van de laatste 3 jaar in de Denneberg hebben er echter wel toe geleid dat deze accommodatie voor de komende 6 jaar voor de vereniging functioneel bruikbaar is. Indien de gemeente VRC langdurig wil accommoderen is de bouw van een tweede, c.q. dubbele hal noodzakelijk. Hiervoor zijn onvoldoende middelen.

e. Kostenraming op basis van actuele kengetallen en cijfers uit het capaciteitsonderzoek geeft aan dat keuze voor N6 binnen financieel gestelde kaders haalbaar is

In onderstaand overzicht worden de scenario's vergeleken die na het centrale overleg zijn overgebleven:

	W1	N1	N2	N6
Beleidsmatig	++	+	+	++
Ruimtelijke Ordening	++	+	0	+
Gebruik	+	++	0	+
Financiële aspecten	+	--	--	++
- Investering	6.740.000	9.084.000	9.930.000	6.740.000
- Kapitaallasten	424.594	565.900	616.774	424.594
- Exploitatietekort, sporthal(len)	137.235	170.300	190.300	98.500
- Jaarlast	561.829	736.200	807.074	523.094

In de kostenraming is opgenomen, de terreininrichting zoals het verplaatsen en uitbreiden van de fietsenstalling, ontsluiting entree, aanleg extra parkeerplaatsen en alle interne kosten zoals honoraria gemeente, ontwikkelkosten, grondkosten etc.

De totale investering bij Scenario N6 bedraagt € 6.740.000, waarmee naast een nieuwe multifunctionele sporthal het zwembad weer voor 20 jaar up-to-date is voor de Valkenswaardse bevolking.

De investering zoals door Synarchis uitgerekend is € 40.000 hoger dan het beschikbare krediet van € 6.7 miljoen. De stuurgroep stelt de volgende maatregelen voor om dit te voorkomen:

- reservering materialen Amundsenhal wordt naar voren gehaald: -/- € 5.748.
 - reservering renovatie zwembad wordt naar voren gehaald: -/- € 49.836.
 - wegvallen onterecht opgenomen rente Synarchis (post 730): -/- € 7.000.
- Deze maatregelen zorgen er samen voor dat de totale investering wordt gebracht op € 6.637.416 Het krediet van € 6.7 miljoen wordt hiermee niet overschreden.

De totale exploitatielast in de berekeningen van Synarchis is € 13.094 hoger dan het bedrag dat in de uitgangspunten is opgenomen. Door de maatregelen in de investeringssfeer kan hier € 7.000 op in mindering worden gebracht. Tevens zal de pacht van de nieuwe, grotere en beter geoutilleerde horecagelegenheid € 16.500 hoger uitvallen. Dit omdat nu ook een sporthal bediend moet worden en daarvoor de pachtprijs aangepast wordt.

Doordat de Dennenberg zes jaar in stand wordt gehouden zal er een reservering groot onderhoud nodig blijven van € 10.000 per jaar.

Met deze maatregelen komt het exploitatietekort op € 509.594, waardoor het bedrag van € 510.000 zoals genoemd in de uitgangspunten bij de BC Sport niet wordt overschreden.

Het amoveren van de Amundsenhal en het herbestemmen van deze locatie is niet in de kosten opgenomen. Hier ligt een taak voor de op te richten cluster Maatschappelijk Vastgoed.

De keuze voor scenario N6 houdt in dat bij sluiting van de Amundsenhal de lessen bewegingsonderwijs voor de leerlingen van basisschool de Pionier verdeeld zullen moeten worden over twee of meerdere sportlocaties. Met in achtneming van de uitgangspunten zoals vastgelegd in de gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs,

waarbij voor een behoefte van minder dan 15 klokuren per week een oplossing binnen 7,5 kilometer hemelsbreed volstaat, kan voor De Pionier (momenteel ca. 10 lesuren per week) binnen de bestaande sportaccommodaties een oplossing worden gevonden voor de huisvesting van het bewegingsonderwijs.

In hoofdstuk 7 van de Eindrapportage financiële analyse scenario's BC Sport fase 3 (bijlage 5) staat een uitgebreide onderbouwing van de cijfers. Specifiek met betrekking tot Scenario N6 is een uitgebreid overzicht middels bijlage 11 toegevoegd.

4. Wat is het resultaat van fase 3?

- a. De stuurgroep concludeert dat scenario N6 het beste aansluit bij de uitgangspunten,
- b. De mogelijkheid voor verenigingen om in het weekend gebruik te maken van de sporthal bij Were Di zal in de praktijk weinig tot niet worden gebruikt. Dit vanwege het ontbreken van een tribune en horeca,
- c. Het slopen van de Amundsenhal en het bewegingsonderwijs (primair onderwijs) te verspreiden over andere binnensportcapaciteit,
- d. Het instandhouden van de Denneberg gedurende zes jaren, waarna opnieuw bekeken dient te worden of de vereniging verder gefaciliteerd wordt.

Onder punt 4.1 t/m 4.4 wordt het voorkeursscenario besproken.

Het zwembad voorziet weer voor een periode van 20 jaar in de behoefte van de Valkenswaardse bevolking. Door de sporthal aan het zwembad vast te bouwen ontstaan er financiële voordelen ten opzichte van een solitaire sporthal. Zowel de investeringskosten als de exploitatielasten zijn lager en het multifunctionele karakter van de nieuwe accommodatie heeft de mogelijkheden op een hogere bezetting, hogere attractiviteit en meer gebruiksmogelijkheden tot gevolg. Ook is de multifunctionele accommodatie aantrekkelijker voor een (horeca)exploitant, waardoor een hoger omzetpotentieel dus ook hogere pacht ontstaat.

Daarbij is het de meest doelmatige oplossing voor de BC Sport; er wordt een overall hogere bezetting van bestaande accommodaties bereikt.

4.1. Beleidsmatige argumenten:

Speerpunten in beleid zijn multifunctioneel gebruik, clustering van voorzieningen, hoge bezetting en doelmatig gebruik van maatschappelijk vastgoed. Expliciet is benoemd in geval van uitbreiding, renovatie of nieuwbouw te streven naar optimalisatie van bezetting. Vanuit beleidsperspectief scoort het scenario goed, omdat bij het zwembad in combinatie met een aangebouwde sporthal een multifunctionele accommodatie ontstaat (optimalisatie bezetting) en de bestaande accommodatie, sporthal Were Di, indien gebruikt door verenigingen, een hogere bezetting krijgt. Ook het afstoten van de Amundsenhal en verspreiden van gymonderwijs over bestaande accommodaties draagt hier aan bij.

Mocht de vraag naar binnensportaccommodatie in de toekomst stijgen, dan is er binnen scenario N6 rekening mee gehouden dat er 'eenvoudig' een extra hal bij-/aangebouwd kan worden. Er zijn echter geen financiële middelen meer beschikbaar vanuit de huidige BC Sport. Een extra hal bij De Valk wordt in dat geval door de meerkosten t.o.v. bovenstaande als minder interessant gezien, omdat een 2^e hal aan het zwembad € 1,25 miljoen minder kost en een lagere exploitatielast met zich meebrengt van € 125.000.

4.2. Financiële argumenten:

Scenario N6 past met de in 3.e aangegeven maatregelen binnen de financiële uitgangspunten van de BC Sport. De beschikbare middelen worden efficiënt ingezet.

Doordat zwembad en sporthal straks met elkaar geïntegreerd zijn, wordt het moeilijker om in de toekomst met een voorziening (bijvoorbeeld zwemmen) te stoppen die is ondergebracht in de geïntegreerde accommodatie. Ook indien dat om financiële redenen wenselijk is. Dat geldt niet voor de bedrijfsvoering; exploitatie en beheer van voorzieningen.

Voor een oordeel over de baten en lasten van het besluit verwijzen we naar hoofdstuk H van het collegevoorstel.

4.3. Ruimtelijke Ordening argumenten:

De scenario's zijn ook beoordeeld op de mate waarin wordt voldaan aan goede ruimtelijke ordening. Belangrijke aspecten zijn de structuurvisie en het stedenbouwkundig beeld.

In de structuurvisie is bepaald dat voor het in stand houden van de vele voorzieningen het noodzakelijk is deze te concentreren / te bundelen. Met name wanneer het gemeentelijke investeringen betreft. Ook heeft het de voorkeur de sportvoorzieningen op sportpark Den Dries te integreren met de voorzieningen aan de schoollocatie Were Di Merendreef (structuurvisie). Gezien vanuit het stedenbouwkundig beeld en bereikbaarheid heeft sportpark Den Dries ook de voorkeur: hiermee wordt voorkomen dat een groot vierkant gebouw aan de rand van de stad verrijst. Tot slot is een bijkomend voordeel dat er slechts één RO procedure met alle daarbij behorende onderzoeken doorlopen hoeft te worden in plaats van twee indien een 2e hal elders wordt gebouwd. Uit de eerste quick-scan blijkt deze locatie wel geschikt voor een extra sporthal. Echter aanvullende onderzoeken zijn noodzakelijk om aan te tonen of er echt geen belemmeringen zijn.

Het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" wordt in 2015 herzien. Hier ligt zowel sportpark Den Dries als Were Di in. De planning is dat er in september 2015 een voorontwerpbestemmingsplan gereed is. In september 2016 zou er dan pas een ontwerpbestemmingsplan liggen, waar de ontwikkeling van de BC Sport in kan worden meegenomen.

Om er in het belang van de sporters voor te zorgen dat de realisatie spoedig kan worden gestart en voor het einde 2017 kan worden afgerond, wordt voorgesteld in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling Wet Ruimtelijke Ordening

Het toepassen van deze coördinatieregeling heeft bestuursrechtelijke voordelen: het biedt sneller zekerheid en is efficiënt doordat in de beroepsprocedure alle betrokken besluiten als één besluit worden aangemerkt. Er is één beroepsgang naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor de burgers geldt het voordeel dat bij het doorlopen van de procedure, duidelijk is hoe de ontwikkeling er precies uit gaat zien. Immers, al bij het ontwerpbestemmingsplan, zijn de concrete bouwplannen bekend.

Het toepassen van de coördinatieregeling betreft dus enkel een procedurele wijziging, zonder wijziging van de bevoegdheden. De gemeenteraad blijft nog steeds het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

4.4. Beheersmatige argumenten:

In de eindrapportage "financiële analyse scenario's business case sport fase 3" is in de exploitatiebegroting voor de nieuwe sporthal door Synarchis in totaal 2% van de bouwsom opgenomen voor onderhoud, waarvan 1,5% voor groot onderhoud en 0,5% voor dagelijks

onderhoud. De bouwkosten vormen een onderdeel van de investeringskosten en bevatten de bouwkundige en installatietechnische kosten, de vaste inrichting, de terreininrichting en de coördinatiekosten. De jaarlijkse kosten betreffen een vaste, te indexeren, dotatie in voorziening groot onderhoud onroerende zaken. Bij het voorgestelde scenario N6 wordt reservering groot onderhoud gesteld op € 42.000. Voor het dagelijks onderhoud van de nieuwe hal wordt € 14.000 in de berekeningen meegenomen.

Voor het gerenoveerde zwembad zijn de huidige bedragen in de door Synarchis opgestelde berekeningen meegenomen.

In dit stadium, waarin gewerkt is met kentallen, is het niet mogelijk om een gedetailleerde raming van de onderhoudskosten op te stellen. Er is namelijk nog geen sprake van een ontwerp voor de nieuwe binnensportvoorziening en er is nog geen keuze gemaakt voor wat betreft installaties en materialen. Op het moment dat dit wel het geval is (fase 4 van de BC Sport), dient een MJOV te worden opgesteld op basis waarvan de werkelijke jaarlijks benodigde dotatie dient te worden vastgesteld.

Het is duidelijk dat vervangingsinvesteringen van installaties en vaste inrichting niet inbegrepen zijn in het percentage van 2%. Dit is het gevolg van het feit dat naast het groot onderhoud tevens kapitaallasten van de investering worden berekend.

In de Nota Afschrijving en Waardering is vastgelegd dat de afschrijvingen op basis van lineaire afschrijvingssystematiek wordt berekend. In deze BC is er voor gekozen om af te schrijven op basis van annuïteiten. Hierdoor ontstaat een betere evenwicht tussen de lasten en baten. Dit betekent dat de kapitaallasten voor nieuwbouw gedurende 40 jaar constant blijven en bijvoorbeeld voor installaties en vaste inventaris voor 15 jaar. Na deze periode zal dan een herinvestering voor de afgeschreven onderdelen plaats vinden.

In het opgestelde exploitatieoverzicht wordt jaarlijks een vast bedrag meegenomen om de Denneberg de komende zes jaar in stand te houden.

5. Hoe verder in volgende fasen?

Voor het vervolg van het project wordt een gedetailleerd plan van aanpak opgesteld. Een programma van eisen maakt hier deel van uit. Er wordt onderzocht op welke wijze de uitvoering van werkzaamheden in de markt kan worden gezet.

Indien er (kleinschalige) extra functies worden voorgesteld door marktpartijen, die in de BC Sport kunnen worden ondergebracht, dan worden deze onderzocht op haalbaarheid op basis van drie eisen:

- 1 de functie kan budgetneutraal worden toegevoegd
- 2 past binnen de uitgangspunten
3. bevat zo min mogelijk risico's voor de gemeente.

Er zijn gesprekken met Fysio- en Manuele Therapie van Hoof gaande om een praktijk in de multifunctionele accommodatie op te nemen. Fysio- en Manuele Therapie van Hoof wordt (minimaal budgetneutraal) toegevoegd aan de BC Sport voor uitwerking in Fase 4.

6. Welke risico's zijn er?

a. RO procedure

Het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" wordt in 2015 herzien. Om het risico te vermijden dat er lange procedures ontstaan wordt voorgesteld in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling Wro voor de realisatie van de sporthal conform scenario N6.

b. Aantrekken van de markt als het proces vertraging loopt

Indien de RO procedure uitloopt of er anderszins vertragingen ontstaan kan er pas later tot uitvoering worden overgegaan. Het is dan niet zeker of het ingecalculeerde aanbestedingsvoordeel haalbaar blijkt.

C. Relatie vastgesteld beleid

- ☒ rijk beleid: Gemeentewet artikel 171.
- ☐ provincie beleid:
- ☒ gemeente beleid: Nota kaders 2015-2018, beleidsvisie Sport en Bewegen.
Rapport Maatschappelijk Vastgoed, Plan van aanpak BC Binnensport fase 3 t/m 6, Capaciteitsonderzoek, Nota aanvullende vragen en Eindrapport 2014 Synarchis.
- ☒ overig beleid:
- ☐ Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (wkp) is op dit besluit van toepassing ☐ Ja ☐ Nee

D. Overleg gevoerd over dit advies met:

- | | | | | |
|--|------------------------------|---|--|-------|
| ☒ Portefeuillehouder | ☐ Nee | ☒ Ja, met | Marcel Bax | Datum |
| Standpunt: | | | | |
| ☐ SC | ☐ Nee | ☐ Ja, met | | Datum |
| Standpunt: | | | | |
| ☒ AMO | ☐ Nee | ☒ Ja, met | Farid Chikar | Datum |
| Standpunt: | | | | |
| ☐ FBB | ☐ Nee | ☐ Ja, met | | Datum |
| Standpunt: | | | | |
| ☐ FAB | ☐ Nee | ☐ Ja, met | | Datum |
| Standpunt: | | | | |
| ☐ KCC | ☐ Nee | ☐ Ja, met | | Datum |
| Standpunt: | | | | |
| ☐ VTH | ☐ Nee | ☐ Ja, met | | Datum |
| Standpunt: | | | | |
| ☒ SPORT | ☐ Nee | ☒ Ja, met | Sylvia Rutten, teamleider
Sport,
Bert van Valburg, Projectleider
BC Sport | Datum |

Standpunt:			
☐ ZWO	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
Standpunt:			
☒ ROE	☐ Nee	☐ Ja, met	Evelien van den Boom Datum
Standpunt:			
☒ BOR	☐ Nee	☒ Ja, met	Hans Baudoin Datum
Standpunt:			
☐ WI	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
Standpunt:			
☐ BRW	☐ Nee	☐ Ja, met	Datum
Standpunt:			
☐ OR	☐ Nee	☐ Ja, de OR is geïnformeerd	Datum Datum
Standpunt:			
☐ Ja, de OR is om advies gevraagd			Datum
Standpunt:			
☐ Ja, de OR is om instemming gevraagd			Datum
Standpunt:			
☐ Extern	☐ Nee	☐ Ja, met	
Standpunt:			

E. Personele en/of organisatorische aspecten

In fase 1 al zijn een stuur- en werkgroep geformeerd die tijdens de uitvoering van alle stappen volledig zijn betrokken.

F. Vervolgstappen / proces

Zie raadsvoorstel

G. Communicatie

Zie raadsvoorstel

H. Financiën

Zie raadsvoorstel

- I. **Advies teammanager**
akkoord
- J. **Bijlage**
Zie raadsvoorstel

Agendapunt commissie:

steller	Telefoonnummer	email
Rru	3792	rru@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
		26-02-2015
Portefeuillehouder		
Bax.		
Onderwerp		
Eindresultaat Fase 3 Businesscase Sport		
aan de gemeenteraad		

A. Samenvatting

In uw vergadering van 27 februari 2014 (14raad00006) is ingestemd met de uitvoering van fase 3 t/m 6 van de Businesscase Sport (hierna BC Sport). De uitvoering van fase 3 is nu afgerond en er ligt een voorstel dat op interactieve wijze tot stand is gekomen door samenwerking tussen de werkgroep (bestaande uit een vertegenwoordiging van de verenigingen en de Sportraad) en de gemeentelijke projectgroep. Beide groepen hebben vele scenario's en varianten geanalyseerd door per scenario te bekijken in welke mate ze voldeden aan de door henzelf opgestelde eisen.

De groepen werkten in eerste instantie los van elkaar, maar tijdens de bijeenkomst van 18 november werden de voorkeursscenario's door zowel werk- als projectgroep gepresenteerd. Na enige discussie bleven er 4 gemeenschappelijke voorkeursscenario's over.

De gemeenschappelijke voorkeursscenario's zijn door de projectleider gepresenteerd, waarna het college heeft gekozen voor het scenario dat het best past binnen de gestelde uitgangspunten. Dit voorstel is gericht op een toekomstbestendig zwembad en het verkrijgen van voldoende binnensportaccommodatie voor de verenigingen in Valkenswaard. Het voorkeursscenario ligt nu ter besluitvorming voor inclusief investerings- en exploitatieraming. Na uw besluit kan direct worden gestart met Fase 4; het opstellen van een programma van eisen.

B. Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de resultaten van fase 3 en in te stemmen met het voorkeursscenario N6;
2. Het college opdracht te verstrekken voor de realisatie van voorkeursscenario N6
3. In te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling voor de realisatie van de sporthal conform scenario N6

C. Inleiding

In de vergadering van 25 april 2013 heeft U de Business Case Binnensport (BC Sport) behandeld (13raad00132). Op een aantal aspecten bleek nader onderzoek nodig waarvoor het plan van aanpak uitvoering fase 3 t/m 6 is opgesteld. U heeft in uw vergadering van 27 februari 2014 (14raad00006) ingestemd met de uitvoering van fase 3 t/m 6. De uitvoering van fase 3 is nu afgerond en dat heeft geresulteerd in een door de projectgroep en de verenigingen en Sportraad breed gedragen pakket van voorkeursscenario's.

Het college heeft in de verdere uitwerking rekening gehouden met de maatregelen die u in uw vergadering van 25 april 2013 heeft besproken, alsmede met de financiële kaders om de benodigde investeringen te kunnen doen. Met voorliggend advies wordt invulling gegeven aan de opdracht te komen tot een toekomstbestendig zwembad alsmede voldoende binnensportaccommodatie voor de verschillende binnensportverenigingen uit Valkenswaard.

D. Wat willen we bereiken?

De BC Sport heeft als doel: te komen tot een toekomstbestendig zwembad, alsmede te komen tot voldoende binnensportaccommodatie voor de verschillende binnensportverenigingen uit Valkenswaard. Het college werkte volgens het projectplan BC Sport, vastgesteld door de raad (14raad00006), gefaseerd naar het doel gebaseerd op de uitgangspunten die bij de start van de BC Sport door de raad zijn meegegeven (13raad00132). Zie Bijlage 1.

De opdracht voor Fase 3 is: *onderzoek demografische ontwikkelingen m.b.t. consequenties voor de binnensport en verdere concretisering PPS mogelijkheden*

In fase 3 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om te kunnen komen tot het meest optimale scenario. Er is onderzoek gedaan naar

- a) demografische ontwikkelingen om een beeld te hebben van de (toekomstige) vraag naar binnensportaccommodaties,
- b) de benodigde m2 overdekte sportfaciliteiten,
- c) de financiële consequenties,
- d) de mogelijke samenwerkingsverbanden,
- e) de mogelijke inhuur van overdekte sportruimten van derden en
- f) de mogelijkheden van het bouwen van een multifunctionele sporthal.

De projectgroep en de werkgroep met vertegenwoordigers uit de binnensportverenigingen en de Sportraad hebben in samenspraak in totaal tien scenario's bekeken. Daarbij is heel breed gekeken: van één losse hal tot meerdere hallen op verschillende locaties en een hal of hallen gecombineerd met het zwembad.

In fase 3 is ook een deel van fase 4 uitgevoerd. De scenario's zijn al financieel onderbouwd door, op basis van landelijke kentallen en verkregen gegevens uit de onderzoeken, investerings- en exploitatieramingen op te stellen. Het was praktisch dit meteen te doen.

Voor een gedetailleerd inzicht in fase 4 t/m 6 wordt verwezen naar het projectplan BC Sport (bijlage 2).

E. Wat gaan we er voor doen?

1. Welke stappen zijn genomen?

a. Projectorganisatie.

De projectorganisatie van fase 1 en 2 is voortgezet. Dit houdt in dat een vertegenwoordiging van de verenigingen en de sportraad deel hebben uitgemaakt van deze 3^e fase.

b. Gesprekken met betrekking tot PPS-constructies

In Fase 3 zijn gesprekken gevoerd met derden over mogelijke pps-constructies. Het meest concrete was een presentatie van een externe groep (Valkenswaardse ondernemers). De stuurgroep heeft het PPS-plan uiteindelijk afgewezen, omdat door de gemeente € 4.5 miljoen meer geïnvesteerd moest worden dan beschikbaar binnen de BC Sport. Het ging om een veel groter voorzieningenpakket dan is vastgesteld in de uitgangspunten door de raad. In het plan zaten veel risico's waar de gemeente geen grip op zou krijgen. Ondanks een intensief traject bleven er veel onduidelijkheden over, bijvoorbeeld ten aanzien van contractduur en exit strategieën.

c. Capaciteitsonderzoek om de vraag naar binnensportruimte vast te kunnen stellen

Het eerste onderzoek voor de BC Sport is verwoord in het ICS rapport "Businesscase Dennenberg Amundsenhal zwembad De Wedert" (13raad00132). In fase 3 is een capaciteitsonderzoek naar de binnensport uitgevoerd (bijlage 3, Capaciteitsonderzoek binnensport 2014, Synarchis). In dit onderzoek wordt vastgesteld dat de huidige binnensportcapaciteit in algemene zin toereikend is, maar dat zowel Amundsenhal en Dennenberg (bouwkundig) zijn afgeschreven en de Belleman niet geschikt is voor wedstrijden die op een combinatieveld gespeeld moeten worden.

Voor bewegingsonderwijs – gebruik overdag – is er (ruim) voldoende capaciteit.

Hoofdconclusie van het onderzoek is dat er met name een knelpunt zit in het weekendgebruik door de sportverenigingen en er in principe voldoende binnensportcapaciteit is als er één sporthal wordt gebouwd en tevens gebruik kan worden gemaakt van sporthal Were Di in de weekenden.

Verder werd geconcludeerd dat indien de Dennenberg wordt geamoveerd er een vergelijkbare voorziening terug moet komen om de rollersport in Valkenswaard te kunnen continueren.

d. Op basis van uitkomsten capaciteitsonderzoek zijn door alle betrokkenen scenario's benoemd, geanalyseerd en beoordeeld

Aansluitend op het capaciteitsonderzoek hebben zowel werk- als projectgroep in totaal tien verschillende scenario's opgesteld. Voor alle scenario's geldt dat het zwembad wordt gerenoveerd en verder op verschillende wijzen invulling wordt gegeven aan de binnensportcapaciteit.

In alle scenario's is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten die de gemeenteraad heeft gesteld. Scenario's zijn opgedeeld in twee hoofdcategorieën: **W** is weekendgebruik in sporthal Were Di en **N** is geen weekendgebruik Were Di. Voor een overzicht van alle scenario's verwijzen we naar bijlage 4.

Alle tien de scenario's zijn vervolgens onderzocht en op investerings- en exploitatie gevolgen volledig doorgerekend (bijlage 5, Eindrapportage financiële analyse scenario's BC sport fase 3).

Voor verdere onderbouwing van de eindrapportage verwijst de stuurgroep graag naar Bijlage 6: Appendix bij financiële analyse scenario's Business Case)

Om in het weekend gebruik te kunnen maken van de sportfaciliteiten van Were Di, zijn in overleg met Were Di uitgangspunten geformuleerd die – indien verenigingen daadwerkelijk gebruik gaan maken van deze faciliteiten – uitgewerkt worden in een huurcontract tussen Were Di en de gemeente.

Het college heeft aanvullende scenario's onderzocht, waaronder de instandhouding Amundsenhal en een uitbreiding van de Belleman.

1. instandhouding Amundsenhal: (Zie bijlage 7)

De investeringskosten kosten voor het in stand houden van de Amundsenhal voor een periode van 5 jaar bedragen volgens het onderzoek € 47.650. Tevens zal het exploitatiekort door een mindere bezetting verder oplopen. Om het nog langer (> 15 jaar) te behouden, dient de hal voor een bedrag van ca. € 1.4 miljoen gerenoveerd te worden. De Amundsenhal voldoet ook na renovatie niet aan de huidig geldende richtlijnen voor sporthallen.

2. uitbreiding De Belleman: (Zie bijlage 8)

De kosten voor het aanpassen/vergroten van de sporthal naar 24 x 44 meter bedragen circa € 3,2 miljoen euro exclusief 21% BTW. Dit is een hoge investering voor een sporthal van 30 jaar oud terwijl er dan nog steeds een nieuwe hal gebouwd dient te worden ter vervanging van de Amundsenhal.

Beide aanvullende scenario's zijn afgefallen, omdat zij teveel afwijken van de door de raad vastgestelde financiële uitgangspunten van de BC Sport.

De project- en werkgroep hebben de vele scenario's en varianten geanalyseerd door per scenario te bekijken in welke mate ze voldoen aan de door henzelf opgestelde eisen. De groepen werkten in eerste instantie los van elkaar, maar tijdens de bijeenkomst van 18 november werden de voorkeursscenario's door zowel werk- als projectgroep gepresenteerd. Na enige discussie bleven er vier gemeenschappelijke voorkeursscenario's over. De gemeenschappelijke voorkeursscenario's zijn beoordeeld en het college heeft gekozen voor Scenario N6: renovatie zwembad met een daaraan vast te bouwen multifunctionele sporthal.

Zie bijlage 9 voor overzicht keuzes werkgroep en beoordeling daarvan.

Zie bijlage 10 voor overzicht keuzes projectgroep en beoordeling daarvan

Gezien de overeengekomen voorkeursscenario's wordt er geen oplossing gecreëerd voor de Rollerclub VRC. De investeringen van de laatste drie jaar in de Denneberg hebben ertoe geleid dat deze accommodatie voor de komende zes jaar voor de vereniging functioneel bruikbaar is. Indien de gemeente VRC wil accommoderen is een tweede, c.q. dubbele hal noodzakelijk, waarvoor onvoldoende middelen beschikbaar zijn.

e. Kostenraming op basis van actuele kengetallen en cijfers uit het capaciteitsonderzoek geven aan dat keuze binnen de financieel gestelde kaders haalbaar is

In onderstaand overzicht worden de scenario's vergeleken die na het centrale overleg zijn overgebleven:

	W1	N1	N2	N6
Beleidsmatig	++	+	+	++
Ruimtelijke Ordening	++	+	0	+
Gebruik	+	++	0	++
Financiële aspecten	++	--	--	++
- Investering	6.740.000	9.084.000	9.930.000	6.740.000
- Kapitaallasten	424.594	565.900	616.774	424.594
- Exploitatietekort, sporthal(len)	137.235	170.300	190.300	98.500
- Jaarlast	561.829	736.200	807.074	523.094

In de kostenraming is opgenomen, de terreininrichting zoals het verplaatsen en uitbreiden van de fietsenstalling, ontsluiting entree, aanleg extra parkeerplaatsen en alle interne kosten zoals honoraria gemeente, ontwikkelkosten, grondkosten etc.

De totale investering bij Scenario N6 bedraagt € 6.740.000, waarmee naast een nieuwe multifunctionele sporthal het zwembad weer voor 20 jaar up-to-date is voor de Valkenswaardse bevolking.

De investering zoals door Synarchis uitgerekend is € 40.000 hoger dan het beschikbare krediet van € 6.7 miljoen. Het college stelt de volgende maatregelen voor om dit te voorkomen:

- reservering materialen Amundsenhal wordt naar voren gehaald: -/- € 5.748.
 - reservering renovatie zwembad wordt naar voren gehaald: -/- € 49.836.
 - wegvallen onterecht opgenomen rente Synarchis (post 730): -/- € 7.000.
- Deze maatregelen zorgen er samen voor dat de totale investering wordt gebracht op € 6.637.416 Het krediet van € 6.7 miljoen wordt hiermee niet overschreden.

De totale exploitatielast in de berekeningen van Synarchis is € 13.094 hoger dan het bedrag dat in de uitgangspunten is opgenomen. Door de maatregelen in de investeringssfeer kan hier € 7.000 op in mindering worden gebracht. Tevens zal de pacht van de nieuwe, grotere en beter geoutilleerde horecagelegenheid € 16.500 hoger uitvallen. Dit omdat nu ook een sporthal bediend moet worden en daarvoor de pacht prijs aangepast wordt.

Doordat de Dennenberg 6 jaar in stand wordt gehouden zal er een reservering groot onderhoud plaatsvinden van € 10.000 per jaar.

Met deze maatregelen komt het exploitatietekort op € 509.594, waardoor het bedrag van € 510.000 zoals genoemd in de uitgangspunten bij de BC Sport niet wordt overschreden.

Het amoveren van de Amundsenhal en het herbestemmen van deze locatie is niet in de kosten opgenomen.

De keuze voor scenario N6 houdt in dat bij sluiting van de Amundsenhal de lessen bewegingsonderwijs voor de leerlingen van basisschool de Pionier verdeeld zullen moeten worden over twee of meerdere sportlocaties. Met in achtneming van de uitgangspunten zoals vastgelegd in de gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, waarbij voor een behoefte van minder dan 15 klokuren per week een oplossing binnen 7,5 kilometer hemelsbreed volstaat, kan voor De Pionier (momenteel ca. 10 lesuren per week) binnen de bestaande sportaccommodaties een oplossing worden gevonden voor de huisvesting van het bewegingsonderwijs.

In hoofdstuk 7 van de Eindrapportage financiële analyse scenario's BC Sport fase 3 (bijlage 5) staat een uitgebreide onderbouwing van de cijfers. Specifiek met betrekking tot Scenario N6 is een uitgebreid overzicht middels bijlage 11 toegevoegd.

2. Wat is het resultaat van fase 3?

Het college kiest voor scenario N6 en stelt voor:

- a. het zwembad te renoveren en een multifunctionele sporthal aan het zwembad te bouwen,
- b. de verenigingen de mogelijkheid te bieden in het weekend gebruik te maken van de sporthal bij Were Di (de verenigingen geven echter aan hier geen gebruik van te willen maken vanwege het ontbreken van een tribune en horeca),
- c. de Amundsenhal te slopen en bewegingsonderwijs (primair onderwijs) te verspreiden over andere binnensportcapaciteit,
- d. de Denneberg gedurende zes jaren in stand te houden, waarna opnieuw bekeken dient te worden of de vereniging verder gefaciliteerd wordt

Onder punt 2.1 t/m 2.4 wordt het voorkeursscenario beargumenteerd.

Het zwembad voorziet weer voor een periode van 20 jaar in de behoefte van de Valkenswaardse bevolking. Door de sporthal aan het zwembad vast te bouwen ontstaan er financiële voordelen en betere mogelijkheden ten opzichte van een solitaire sporthal. Zowel de investeringskosten als de exploitatielasten zijn lager en het multifunctionele karakter van de nieuwe accommodatie heeft mogelijkheden op een hogere bezetting, hogere attractiviteit en meer gebruiksmogelijkheden tot gevolg. Ook is de multifunctionele accommodatie aantrekkelijker voor een (horeca)exploitant, waardoor een hoger omzetpotentieel ontstaat en er dus meer pacht gevraagd kan worden. Daarbij is het de meest doelmatige oplossing voor de BC Sport; er wordt een overall hogere bezetting van bestaande accommodaties bereikt.

2.1. Beleidsmatige argumenten:

Speerpunten in beleid zijn multifunctioneel gebruik, clustering van voorzieningen, hoge bezetting en doelmatig gebruik van maatschappelijk vastgoed. Expliciet is benoemd in geval van uitbreiding, renovatie of nieuwbouw te streven naar optimalisatie van bezetting. Vanuit beleidsperspectief scoort het scenario goed, omdat bij het zwembad in combinatie met een aangebouwde sporthal een multifunctionele accommodatie ontstaat (optimalisatie bezetting) en de bestaande accommodatie, sporthal Were Di, indien gebruikt door verenigingen, een hogere bezetting krijgt. Ook het afstoten van de Amundsenhal en verspreiden van gymonderwijs over bestaande accommodaties draagt hier aan bij.

Mocht de vraag naar binnensportaccommodatie in de toekomst stijgen, dan is er binnen scenario N6 rekening mee gehouden dat er 'eenvoudig' een extra hal bij-/aangebouwd kan

worden. Er zijn echter geen financiële middelen meer beschikbaar vanuit de huidige BC Sport. Een extra hal bij De Valk wordt in dat geval door de meerkosten t.o.v. bovenstaande als minder interessant gezien, omdat een 2^e hal aan het zwembad € 2 miljoen minder kost en een lagere exploitatielast met zich meebrengt van € 130.000.

2.2. Financiële argumenten:

Scenario N6 past binnen de financiële uitgangspunten van de BC Sport. De beschikbare middelen worden efficiënt ingezet.

Doordat zwembad en sporthal straks met elkaar geïntegreerd zijn, wordt het moeilijker om in de toekomst met een voorziening (bijvoorbeeld zwemmen) te stoppen die is ondergebracht in de geïntegreerde accommodatie. Ook indien dat om financiële redenen wenselijk is. Dat geldt niet voor de bedrijfsvoering; exploitatie en beheer van voorzieningen).

Voor de baten en lasten van het besluit verwijzing naar hoofdstuk H van het collegevoorstel.

2.3. Ruimtelijke Ordening argumenten:

De scenario's zijn ook beoordeeld op de mate waarin wordt voldaan aan goede ruimtelijke ordening. Belangrijke aspecten zijn de structuurvisie en het stedenbouwkundig beeld.

In de structuurvisie is bepaald dat voor het in stand houden van de vele voorzieningen het noodzakelijk is deze te concentreren / te bundelen. Met name wanneer het gemeentelijke investeringen betreft. Ook heeft het de voorkeur de sportvoorzieningen op sportpark Den Dries te integreren met de voorzieningen aan de schoollocatie Were Di Merendreef (structuurvisie). Gezien vanuit het stedenbouwkundig beeld en bereikbaarheid heeft sportpark Den Dries ook de voorkeur: hiermee wordt voorkomen dat een groot vierkant gebouw aan de rand van de stad verrijst. Tot slot is een bijkomend voordeel dat er slechts één RO procedure met alle daarbij behorende onderzoeken doorlopen hoeft te worden in plaats van twee indien een 2e hal elders wordt gebouwd. Uit de eerste quick-scan blijkt deze locatie wel geschikt voor een extra sporthal. Echter aanvullende onderzoeken zijn noodzakelijk om aan te tonen of er echt geen belemmeringen zijn.

Het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" wordt in 2015 herzien. Hier ligt zowel sportpark Den Dries als Were Di in. De planning is dat er in september 2015 een voorontwerpbestemmingsplan gereed is. In september 2016 zou er dan pas een ontwerpbestemmingsplan liggen, waar de ontwikkeling van de BC Sport in kan worden meegenomen.

Om er in het belang van de sporters voor te zorgen dat de realisatie spoedig kan worden gestart en voor het einde van 2017 kan worden afgerond, stelt het college voor in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling Wet Ruimtelijke Ordening

Het toepassen van de coördinatieregeling heeft bestuursrechtelijke voordelen: het biedt sneller zekerheid en is efficiënt doordat in de beroepsprocedure alle betrokken besluiten als één besluit worden aangemerkt. Er is één beroepsgang naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor de burgers geldt het voordeel dat bij het doorlopen van de procedure, duidelijk is hoe de ontwikkeling er precies uit gaat zien. Immers, al bij het ontwerpbestemmingsplan, zijn de concrete bouwplannen bekend.

Het toepassen van de coördinatieregeling betreft dus enkel een procedurele wijziging, zonder wijziging van de bevoegdheden. De raad blijft nog steeds het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

2.4. Beheersmatige argumenten:

In de eindrapportage "financiële analyse scenario's business case sport fase 3" is in de exploitatiebegroting voor de nieuwe sporthal door Synarchis in totaal 2% van de bouwsom opgenomen, waarvan 1,5% voor groot onderhoud en 0,5% voor dagelijks onderhoud. De bouwkosten vormen een onderdeel van de investeringskosten en bevatten de bouwkundige en installatietechnische kosten, de vaste inrichting, de terreininrichting en de coördinatiekosten. De jaarlijkse kosten betreffen een vaste, te indexerende, dotatie in voorziening groot onderhoud roerende zaken. Bij het voorgestelde scenario N6 wordt reservering groot onderhoud gesteld op € 42.000. Voor het dagelijks onderhoud van de nieuwe hal wordt € 14.000 in de berekeningen meegenomen.

Voor het gerenoveerde zwembad zijn de huidige bedragen in de door Synarchis opgestelde berekeningen meegenomen.

In dit stadium, waarin gewerkt is met kentallen, is het niet mogelijk om een gedetailleerde raming van de onderhoudskosten op te stellen. Er is namelijk nog geen sprake van een ontwerp voor de nieuwe binnensportvoorziening en er is nog geen keuze gemaakt voor wat betreft installaties en materialen. Op het moment dat dit wel het geval is (fase 4 van de BC Sport), dient een MJOV te worden opgesteld op basis waarvan de werkelijke jaarlijks benodigde dotatie dient te worden vastgesteld.

Het is duidelijk dat vervangingsinvesteringen van installaties en vaste inrichting niet inbegrepen zijn in het percentage van 2%. Dit is het gevolg van het feit dat naast het groot onderhoud tevens kapitaallasten van de investering worden berekend.

In de Nota Afschrijving en Waardering is vastgelegd dat de afschrijvingen op basis van lineaire afschrijvingssystematiek wordt berekend. In deze BC is er voor gekozen om af te schrijven op basis van annuïteiten. Hierdoor ontstaat een betere confrontatie tussen de lasten en baten. Dit betekent dat de kapitaallasten voor nieuwbouw gedurende 40 jaar constant blijven en bijvoorbeeld voor installaties en vaste inventaris voor 15 jaar. Na deze periode zal dan een herinvestering voor de afgeschreven onderdelen plaats vinden.

In het opgestelde exploitatieoverzicht wordt jaarlijks een vast bedrag meegenomen om deze de Dennenberg de komende zes jaar in stand te houden.

3. Hoe verder in volgende fasen?

Voor het vervolg van het project wordt een gedetailleerd plan van aanpak opgesteld. Een programma van eisen maakt hier deel van uit. Er wordt onderzocht op welke wijze de uitvoering van werkzaamheden in de markt wordt gezet.

Indien er (kleinschalige) functies worden voorgesteld door marktpartijen, die in de BC Sport kunnen worden ondergebracht, dan worden deze onderzocht op haalbaarheid op basis van 3 eisen: 1) de functie kan budgetneutraal worden toegevoegd, 2) past binnen de uitgangspunten en 3) bevat zo min mogelijk risico's voor de gemeente. Er zijn gesprekken met Fysio- en Manuele Therapie van Hoof gaande om een praktijk in de multifunctionele accommodatie op te nemen. Fysio- en Manuele Therapie van Hoof wordt (minimaal budgetneutraal) toegevoegd aan de BC Sport voor uitwerking in Fase 4.

4. Welke risico's zijn er?

a. RO procedure

Het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" wordt in 2015 herzien. Om het risico te vermijden dat er lange procedures ontstaan stelt het college voor in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling Wro voor de realisatie van de sporthal conform scenario N6.

b. Aantrekken van de markt als het proces vertraging loopt

Indien de RO procedure uitloopt of er anderszins vertragingen ontstaan kan er pas later tot uitvoering worden overgegaan. Het is dan niet zeker of het ingecalculeerde aanbestedingsvoordeel haalbaar blijkt.

In fase 4 wordt een programma van eisen (PvE) opgesteld t.b.v. scenario N6. Een architect maakt tekeningen en een stichtingskostenraming. Alles wordt vastgelegd in een bestek en aanbestedingsdocumenten dat vervolgens in de markt wordt gezet.

F. Financiën

Financiële kaders

Door de vaststelling van de begroting 2015-2018 is er een krediet van € 6,7 mln. voor de BC sport beschikbaar gesteld en daarnaast is onder programma vrije tijd rekening gehouden met een lastenverzwaring van € 510.000. De lastenverzwaring is inclusief de kapitaallasten van de investeringen binnen deze BC.

Voorgestelde scenario

Het scenario N6 renovatie zwembad met aangebouwde vaste sporthal laat momenteel, mede door de door het college voorgestelde maatregelen, een investeringsbehoefte van € 6,637.416 mln. zien en zal een lastenverzwaring van € 509.594 opleveren. Dit past binnen de vastgestelde kaders en daarmee zal de keuze voor dit scenario geen negatief effect hebben op de Financiële bandbreedte.

Andere scenario's

Het scenario N6 is qua financiën meest gunstigste scenario die er zijn onderzocht. Indien er voor een andere scenario wordt gekozen dan leidt deze keuze tot de volgende financieel effect.

Nr.	Renovatie zwembad met:	Investeringskosten	Jaarlast van scenario	Effect op financiële bandbreedte
W1	Vaste sporthal	€ 6.740.000	€ 561.829	-€ 51.829
W2	Losse sporthal	€ 7.462.000	€ 625.532	-€ 115.532
N1	Vaste dubbele sporthal	€ 9.084.000	€ 736.200	-€ 216.200
N2 en N3	Losse dubbele sporthal	€ 9.930.000	€ 807.074	-€ 297.074
N4	Vaste en losse sporthal	€ 10.326.000	€ 860.911	-€ 350.911
N5	Twee losse sporthallen	€ 11.048.000	€ 924.614	-€ 414.614
N7 en N8	Losse sporthal	€ 7.462.000	€ 586.797	-€ 76.797

Taakstelling Dennenberg

In de programmabegroting is naast een lastenverzwaring als gevolg van deze BC tevens een bezuiniging ingeboekt voor de wegvallende kosten van de sportaccommodatie Dennenberg. In het scenario N6 zal deze accommodatie niet worden vervangen en hierdoor kan de bezuinigingstaakstelling op de Dennenberg niet worden geëffectueerd. Er is binnen de BC getracht een andere invulling te geven aan deze taakstelling. In de berekeningen

van Synarchis zijn de wegvallende exploitatielasten van de Amundsenhal niet als meevaller meegenomen. Hierdoor kunnen deze wegvallende exploitatiekosten ingezet worden om de taakstelling op de Dennenberg op te vangen.

Risico beheerskosten

In dit stadium, waarin gewerkt is met kentallen, is het niet mogelijk om een gedetailleerde raming van de onderhoudskosten op te stellen. Er is namelijk nog geen sprake van een ontwerp voor de nieuwe binnensportvoorziening en er is nog geen keuze gemaakt voor wat betreft installaties en materialen. Op het moment dat dit wel het geval is (fase 4 van de BC Sport), dient een MJOV te worden opgesteld op basis waarvan de werkelijke jaarlijks benodigde dotatie dient te worden vastgesteld. De storting kan hoger uitvallen dan de normering (2% van de bouwsom) waar nu rekening mee wordt gehouden. Een hogere storting in de onderhoudsvoorziening heeft een negatief effect op de Financiële bandbreedte.

Locatie Amundsenhal

Binnen deze BC is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van de locatie Amundsenhal. Eventuele sloopkosten en andere ontwikkelingskosten maken geen deel uit van de BC. Daarnaast zijn in de begroting 2015-2018 geen budget geraamd om ontwikkelingen op deze locatie te realiseren.

G. Vervolgstappen

Na uw besluit wordt uitvoering gegeven aan fase 4 van de BC Sport.

H. Communicatie

Er is intensief en interactief samengewerkt aan een raadsvoorstel met een breed draagvlak. Een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van binnensportverenigingen en Sportraad is hiervoor in het leven geroepen. Tussentijds zijn vertegenwoordigers van sportverenigingen en Sportraad betrokken geweest bij inventarisatie ten behoeve van onderzoek, het terugkoppelen van resultaten en meegenomen in het proces en de tussentijdse uitkomsten. Na positief besluit van college komt een persgesprek met wethouder Sport en lokale pers om het voorkeursscenario en de vervolgstappen toe te lichten. Ook wordt er een persbericht uitgedaan naar lokale media. In het persbericht is aandacht voor vervolgstappen en tijdpad. Vervolgens wordt de werkgroep uitgenodigd t.b.v. de commissie- en raadsvergadering met verwijzing naar digitale documenten. In de nieuwsbrief naar sportverenigingen wordt een artikel opgenomen over het voorkeursscenario en de behandeling in commissie en raad met datum en tijd. Uiteraard verspreidt communicatie het persbericht ook via eigen (sociale) media. Ook het vervolgproces wordt interactief opgepakt in de lijn van de werkwijze zoals afgesproken in de Toekomstvisie die zijn beslag heeft gekregen in de begroting.

I. Bijlage(n)

1. Uitgangspunten BC Sport
2. Projectplan BC Sport
3. Eindrapportage Capaciteitsonderzoek binnensport 2014, Synarchis
4. Overzicht scenario's van project- en werkgroep
5. Eindrapportage financiële analyse scenario's BC Sport, Synarchis
6. Appendix bij financiële analyse scenario's Business Case, Synarchis
7. Onderzoek instandhouding Amundsenhal, Synarchis
8. Aanpassing de Belleman, Memo beantwoording aanvullende vragen, Synarchis
9. Overzicht beoordelingen scenario's door werkgroep

- 10. Overzicht beoordelingen scenario's door projectgroep
- 11. Concept kostenraming renovatie zwembad met enkele sporthal

J. Ter inzage liggende stukken

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris,

burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck.

drs. A.B.A.M. Ederveen.

Voorgesteld besluit

BESLUIT

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. , nummer;

Gelet op artikel Gemeentewet (*of welke andere wettelijke grondslag dan ook*);

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d.

BESLUIT

1. Het college opdracht te verstrekken voor de realisatie van voorkeursscenario N6
2. Toepassen van de coördinatieregeling voor de realisatie van de sporthal conform scenario N6

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d.

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M. Ederveen.

EINDRAPPORTAGE
Financiële analyse scenario's
Business Case Sport fase 3
Gemeente Valkenswaard

11 december 2014

Inhoudsopgave

pagina:

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Onderzoeksopzet	3
2	Renovatie van zwembad De Wedert	5
2.1	De renovatie	5
2.2	Raming investeringskosten	6
2.3	Cafetariamodel	6
3	Realisatie van één nieuwe sporthal	9
3.1	Sporthal op andere locatie dan zwembad	9
3.1.1	Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen	9
3.1.2	Raming investeringskosten	10
3.1.3	Exploitatie en exploitatiebegroting sporthal	10
3.2	Sporthal fysiek gekoppeld aan het zwembad	12
3.2.1	Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen	12
3.2.2	Raming investeringskosten	13
3.2.3	Exploitatie en exploitatiebegroting sporthal	14
4	Realisatie van een dubbele sporthal	15
4.1	Dubbele sporthal op andere locatie dan zwembad	15
4.1.1	Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen	15
4.1.2	Raming investeringskosten	16
4.1.3	Exploitatie en exploitatiebegroting	16
4.2	Dubbele sporthal fysiek gekoppeld aan het zwembad	17
4.2.1	Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen	17
4.2.2	Raming investeringskosten	19
4.2.3	Exploitatie en exploitatiebegroting	19
5	Realisatie van twee nieuwe sporthallen	20
5.1	Beide sporthallen op een andere locatie dan zwembad	20
5.1.1	Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen	20
5.1.2	Raming investeringskosten	20
5.1.3	Exploitatie en exploitatiebegroting	20
5.2	Eén sporthal fysiek gekoppeld aan zwembad, de andere op een andere locatie	21
5.2.1	Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen	21
5.2.2	Raming investeringskosten	21
5.2.3	Exploitatie en exploitatiebegroting	21
6	Gymnastieklokaal en Bitumenveld	22
6.1	Gymnastieklokaal	22
6.2	Bitumenveld	23
7	Samenvatting bevindingen	24

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Valkenswaard stelt momenteel de Business Case Sport op. Onderdeel van deze Business Case is de toekomst van de zwemvoorziening en de binnensportaccommodaties. Voor zwembad De Wedert is de keuze gemaakt voor instandhouding van zwembad De Wedert door middel van het uitvoeren van een renovatie. De basis voor de renovatievariant is opgesteld door ICS Adviseurs in haar rapportage van 4 maart 2013. Om het passende toekomstige aanbod van binnensportaccommodaties te bepalen is door Synarchis onderzoek uitgevoerd dat heeft geresulteerd in de rapportage "Capaciteitsonderzoek binnensport" van 30 juli 2014. Belangrijkste conclusie was dat met name in de weekenden verenigingen noodgedwongen buiten Valkenswaard sporten vanwege het feit dat in Valkenswaard sprake is van onvoldoende geschikte wedstrijdaccommodaties. Verder is door de gemeente aangegeven dat de Amundsenhal vanwege leeftijd en staat van onderhoud dient te worden vervangen en rolschaatshal De Dennenberg nog een beperkte resterende levensduur heeft van naar schatting 5 jaar. Tenslotte zal sluiting van de Amundsenhal consequenties hebben voor basisschool De Pionier die momenteel ten behoeve van bewegingsonderwijs gebruik maakt van deze sporthal.

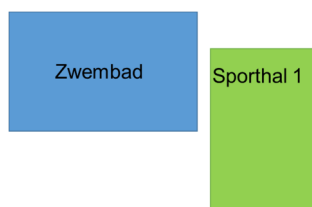
Op basis van het voorgaande is in het kader van de Business Case Sport door de gemeente een 10-tal toekomstscenario's opgesteld. De scenario's verschillen in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het aanbod van binnensportaccommodaties. Voor alle scenario's geldt zoals hiervoor aangegeven dat het zwembad wordt gerenoveerd. Aan Synarchis is gevraagd voor deze scenario's voor de renovatie van het zwembad en de realisatie van de binnensportvoorzieningen de investeringskosten te ramen en voor de binnensportvoorzieningen waarop de respectievelijke scenario's betrekking hebben een exploitatiebegroting op te stellen. Tenslotte dient ook een indicatie te worden gegeven van de kosten van realisatie van een Bitumenveld (bij een sporthal) en de realisatie en exploitatie van het gymnastieklokaal bestemd voor het bewegingsonderwijs van basisschool De Pionier.

1.2 Onderzoeksopzet

In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt een beschrijving gegeven van de renovatie van zwembad de Wedert. Ingegaan wordt op de aard van de renovatie en de kosten die aan de renovatie verbonden zijn. In de hierna volgende hoofdstukken worden de verschillende binnensportvarianten beschreven. Het gaat achter-eenvolgens om:

Realisatie van één sporthal ter vervanging van de Amundsenhal (hoofdstuk 3):

*Op een andere locatie dan
het zwembad:*



*Fysiek gekoppeld aan
het zwembad:*



Realisatie van een dubbele sporthal ter vervanging van Amundsenhal en Dennenberg (hoofdstuk 4):

Op een andere locatie dan het zwembad:



Fysiek gekoppeld aan het zwembad:

Realisatie van twee enkele sporthallen ter vervanging van Amundsenhal en Dennenberg (hoofdstuk 5):

Beide op een andere locatie dan het zwembad:



Eén hal fysiek gekoppeld aan het zwembad, de andere hal op een andere locatie dan het zwembad:



In de hoofdstukken 3 tot en met 5 komen achtereenvolgens aan de orde:

- Ruimtestaat en samenvatting programma van eisen op hoofdlijnen (paragraaf 1);
- Investeringskostenraming (paragraaf 2);
- Exploitatie en exploitatiebegroting (paragraaf 3).

In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de financiële consequenties van de realisatie van een gymnastieklokaal en een Bitumenveld. In hoofdstuk 7 wordt de rapportage afgesloten met een samenvatting waarin de verbinding wordt gelegd met de ten behoeve van de Business Case Sport geformuleerde scenario's.

Separaat verschijnt bij deze rapportage een appendix waarin de volledige programma's van eisen op hoofdlijnen zijn opgenomen van de componenten waaruit alle hiervoor genoemde scenario's zijn opgebouwd. Het gaat dan achtereenvolgens om:

1. Een enkele sporthal fysiek gekoppeld aan het zwembad;
2. Een dubbele sporthal fysiek gekoppeld aan het zwembad;
3. Een losse enkele sporthal;
4. Een losse dubbele sporthal.

Het programma van eisen op hoofdlijnen voor de renovatie van het zwembad indien geen koppeling plaats vindt met een nieuwe sporthal is één op één af te leiden uit de eerste twee hiervoor genoemde programma's van eisen op hoofdlijnen.

2 Renovatie van zwembad De Wedert

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 ingegaan op de aard en omvang van de renovatie van zwembad De Wedert. In paragraaf 2.2. wordt een raming van de investeringskosten die het gevolg zijn van de renovatie gepresenteerd. Paragraaf 2.3 beschrijft de keuzes op onderdelen die kunnen worden gemaakt bij de renovatie van De Wedert en de financiële consequenties van het al dan niet realiseren van de verschillende keuzemogelijkheden.

2.1 De renovatie

De gemeente Valkenswaard heeft eerder onderzoek laten uitvoeren naar de renovatie van zwembad de Wedert met als doel om het zwembad voor de aankomende 10 tot 15 jaar in stand te houden (de instandhoudingsvariant). In overleg met de gemeente en de zwemverenigingen zijn er naast deze noodzakelijke aanpassingen ook een aantal wensen naar voren gekomen die meegenomen zijn in het nieuwe renovatieplan. Ook is door Synarchis vanuit de actuele kennis van zwembaden een aantal maatregelen toegevoegd waarvoor geadviseerd wordt deze door te voeren. Dit om het zwembad weer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd, de veiligheid en continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen en weer daadwerkelijk een toekomstbestendig karakter te geven. Deze paragraaf start met een korte omschrijving van de uitgangspunten van het eerdere onderzoek, waarna de elementen worden omschreven die hieraan zijn toegevoegd.

Voor de instandhouding van het zwembad zijn in het eerdere onderzoek de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aanpassingen in bouwkundige, werktuigbouwkundige en installatietechnische voorzieningen van binnen- en buitenbad waaronder het verdiepen van het overdekte wedstrijd bassin;
- Het vervangen van alle waterbehandelingsinstallaties van het binnebad;
- Bij vervanging van waterbehandelingsinstallaties krijgen het wedstrijdbad en doelgroepenbad een aparte installatie zodat de temperatuur per bad ingeregeld kan worden.

De volgende elementen zijn ten opzichte van het oorspronkelijke plan aangepast of toegevoegd:

- Er wordt geen extra diepte gerealiseerd voor het overdekte wedstrijd bassin;
- In de instandhoudingsvariant is er vanuit gegaan dat de opstallen bij het buitenbad gerenoveerd worden. In de in deze rapportage ontwikkelde variant worden de opstallen bij het buitenbad gesloopt. Zowel de kleedkamers als de technische installaties worden in het huidige zwembad gesitueerd;
- De horecaruimte die in de instandhoudingsvariant op de huidige locatie op de eerste verdieping zou blijven, is verplaatst naar de begane grond. Deze horecaruimte wordt samen met de nevenruimten, zoals keukens en containerruimte, nieuw gebouwd waardoor een betere bereikbaarheid ontstaat;
- Op de locatie van de huidige horecaruimte wordt de verenigingsruimte gesitueerd;
- In de bassinruimte van het binnenbad zouden alleen de luchtbehandelingskanalen worden vervangen, in het in deze rapportage ontwikkelde renovatieplan worden ook de perrons en het plafond vervangen;
- Aan de zwemzaal zijn twee bergingen toegevoegd ten behoeve van de verenigingen;
- De personeelsruimten worden volledig vernieuwd;
- De kleedruimten worden volledig vernieuwd.

Voor het globale programma van eisen voor de renovatie van het zwembad wordt verwezen naar de hoofdstukken 3, 4 en 5 en de eerder genoemde appendix die separaat bij deze rapportage wordt uitgebracht. Hierin worden de varianten waarbij sprake is van een combinatie tussen de renovatie van het zwembad en de realisatie van een nieuwe (dubbele) sporthal, uitgebreid beschreven.

2.2 Raming investeringskosten

De totale kosten voor de renovatie van het huidige zwembad worden op basis van het in paragraaf 2.1 en de eerder genoemde appendix gepresenteerde renovatieplan geraamd op **€ 3.876.000,-**. Hiermee is het zwembad de komende 20 jaar weer up-to-date (dus voor een langere periode dan in het eerder uitgevoerde onderzoek als uitgangspunt werd genomen). Dit bedrag is exclusief BTW en prijspeil heden waarbij rekening is gehouden met de prijsstijgingen die van toepassing zijn bij oplevering in november 2016.

Wanneer ervoor wordt gekozen om alleen de aanpassingen uit te voeren zoals beschreven in de instandhoudingsvariant zoals opgesteld in de eerdere genoemde rapportage van ICS worden de investeringskosten geraamd op **€ 2.045.000,-**.

In onderstaande tabel is een specificatie van de raming van de investeringskosten opgenomen.

Investeringskosten	Renovatie zwembad
Bouwkosten totaal	€ 2.824.000
Honoraria marktpartijen	€ 221.000
Bijkomende kosten	€ 66.000
Prijsstijgingen	€ 95.000
Interieur	€ -
Honoraria gemeente	€ 521.000
Renten	€ -
Onvoorzien	€ 149.000
Totaal excl BTW	€ 3.876.000

De verschillen tussen de raming van ICS en de raming van Synarchis zijn samenvattend toe te schrijven aan de aangepaste en toegevoegde elementen zoals in paragraaf 2.1 zijn weergegeven. Daarnaast heeft ICS in haar kostenraming ook slechts in zeer beperkte mate rekening gehouden met staartkosten. Op aangeven van de gemeente is in bovenstaande raming onder meer rekening gehouden met € 325.000,- aan kosten voor ambtelijke inzet¹. ICS baseert haar kostenraming op ramingen van derden uit 2009. De raming van Synarchis is gebaseerd op prijspeil november 2014 een oplevering eind 2016.

2.3 Cafetariamodel

Zoals eerder aangegeven is in de in dit hoofdstuk gepresenteerde renovatievariant een aantal inhoudelijke toevoegingen gedaan ten opzichte van het eerder opgesteld plan. Daarnaast is de verdieping van het overdekte wedstrijdbassin niet doorgevoerd. Per onderdeel kan uiteraard een afweging worden gemaakt over het al dan niet opnemen ervan in het uiteindelijke renovatieplan. In deze paragraaf wordt per onderdeel beschreven wat de meerwaarde ervan is en welke kosten aan het betreffende onderdeel verbonden zijn. In algemene zin is het goed om te benadrukken dat met name het koppelen van een nieuwe sporthal aan het bestaande zwembad hoge eisen stelt aan de renovatie van het zwembad. Dit vanwege het feit dat het onwenselijk is dat het eind van de levensduur van het zwembad op relatief korte termijn wordt bereikt en uitsluitend nog de nieuwe sporthal zou resteren.

Hieronder wordt in de vorm van een zogenaamd cafetariamodel beschreven op welke onderdelen de gemeente Valkenswaard binnen de in dit hoofdstuk gepresenteerde renovatievariant nog keuzes kan maken.

Optioneel aan het renovatieplan toe te voegen:

Onderstaande onderdelen zijn om verschillende redenen niet in het in paragraaf 2.1 gepresenteerde programma dat resulteert in de in paragraaf 2.2 gepresenteerde renovatiekosten opgenomen. Hieronder wordt

¹ Het betreft de kosten voor het gehele project vanaf besluitvorming in de gemeenteraad. Om deze reden zijn deze kosten uitsluitend verwerkt in de raming voor de renovatie van het zwembad en niet in de kostenramingen voor de binnensportaccommodatie(s) zoals gepresenteerd in de volgende hoofdstukken. De renovatie van het zwembad is namelijk onderdeel van alle in de volgende hoofdstukken beschreven scenario's.

ingegaan op de wenselijkheid van deze onderdelen en de extra kosten indien deze, additioneel aan het in dit hoofdstuk gepresenteerde renovatieplan, worden gerealiseerd.

Wedstrijdbassin

Geen rekening is gehouden met het verhogen van de bassinrand waardoor het wedstrijdbassin een diepte krijgt van 2 tot 4 meter. Hierdoor is waterpolo op wedstrijdniveau ook in de toekomst niet mogelijk. De zwemverenigingen hebben in het verleden een waterpolotak gehad van circa 80 leden. Het zal na een eventuele verdieping van het bassin naar verwachting nog enkele jaren duren voordat deze tak weer een vergelijkbare omvang heeft. Daarnaast is de vraag gerechtvaardigd of het bedienen van circa 80 zwemleden een dergelijke investering rechtvaardigt. Deze vraag kan uitsluitend door de gemeente Valkenswaard worden beantwoord. Als het wedstrijdbassin wordt verdiept tot maximaal 4 meter betekent dit een toename van de renovatiekosten met een bedrag van **€ 300.000,-**.

Kantoorplekken

In de renovatievariant zijn geen extra kantoorplekken opgenomen in het gerenoveerde gebouw. Extra kantoorplekken zouden onder meer bestemd zijn voor de bewegingsconsulenten en andere functionarissen van de gemeente Valkenswaard. Door in plaats van de opgenomen 6 werkplekken (gelijk aan de huidige situatie) een uitbreiding te realiseren tot 12 werkplekken is sprake van een toename van de renovatiekosten met een bedrag van **€ 40.000,-**.

Tribune zwemzaal

Het huidige zwembad heeft geen tribune. Als de zwemverenigingen wedstrijden organiseren of bij het afzwemmen van leszwemmers zit het publiek op het perron om het zwembad. Naast het feit dat deze ruimte te beperkt is in omvang is het gevolg van de aanwezigheid van het publiek ook een verslechtering van het klimaat in de bassinruimte (te warm en te vochtig). Het heeft aanzienlijke meerwaarde voor de zwemverenigingen en voor de gebruiksmogelijkheden van het zwembad in algemene zin indien een tribune met een capaciteit van 200 personen wordt toegevoegd aan de bassinruimte. Een tribune is ondanks voorgaande overweging om budgettaire redenen niet in het programma opgenomen. Het realiseren van deze tribuneruimte betekent namelijk een extra kostenpost van **€ 150.000,-** waardoor de totale investeringskosten voor het goedkoopste toekomstscenario boven het vastgestelde budget van € 6,7 miljoen zou komen (zie verder paragraaf 3.2 en hoofdstuk 7).

Optioneel uit het renovatieplan te verwijderen:

Onderstaande onderdelen zijn opgenomen in het in paragraaf 2.1 gepresenteerde programma dat resulteert in de in paragraaf 2.2 gepresenteerde renovatiekosten. Vanwege het feit dat, zeker bij een combinatie met een binnensportvoorziening, weer sprake dient te zijn van een toekomstbestendig zwembad dat voldoet aan de eisen van deze tijd adviseren wij al deze maatregelen te handhaven in het programma. Desondanks kan de gemeente Valkenswaard uiteraard andere afwegingen maken. Hieronder wordt ingegaan op verschillende onderdelen waarop een dergelijk afweging kan worden gemaakt en de besparing die bij het niet doorvoeren van het betreffende onderdeel kan worden gerealiseerd op de in paragraaf 2.2 gepresenteerde renovatiekosten.

Grotere horeca

Het huidige zwembad heeft een horecaruimte op de verdieping van circa 80 m². Op het terrein van het buitenbad staat een losse kiosk waar men versnaperingen kan kopen op het moment dat het buitenbad open is. In de renovatievariant wordt uitgegaan van het realiseren van een horeca van 200 m² (kantine, bar, keuken en magazijn samen). Deze horeca kan dan gebruikt worden door zowel bezoekers van het overdekte zwembad, het buitenbad en (bij de combinatievarianten) de nieuwe sporthal. Doordat het aantal gebruikers van de horeca stijgt is een grotere horeca nodig. Indien desondanks besloten wordt om de uitbreiding van de horeca niet te realiseren wordt een besparing op de renovatiekosten bereikt van ongeveer **€ 162.000,-**.

Bergingen

Momenteel is in het bestaande zwembad sprake van een tekort aan bergingruimte. Daar komt bij dat door de in de renovatie opgenomen en noodzakelijke uitbreiding van de technische ruimte van de waterbehandeling (installaties worden gesplitst) de bestaande berging verdwijnt. Hierdoor is het feitelijk noodzakelijk (en in ieder geval zeer wenselijk) om een nieuwe berging te realiseren met een oppervlak van 30 m². Indien des-

ondanks besloten wordt om de berging niet te realiseren, en hiermee de opslag van materialen te verspreiden door de zwembadaccommodatie, wordt een besparing van circa **€ 45.000** op de renovatiekosten gerealiseerd.

Zoutelektrolyse

Het zwembadwater in het bestaande bad wordt gedesinfecteerd met chloor. De WHVBZ (wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden) schrijft dit ook voor. Hiervoor is een grote chlooropslag in het zwembad en vind er meerdere malen per jaar chloortransport over de weg door Valkenswaard plaats. Tegenwoordig kan door middel van zoutelektrolyse van gewoon keukenzout in een gesloten systeem ter plaatse chloor worden aangemaakt. Hierdoor wordt het zwembadwater nog steeds met chloor gedesinfecteerd, maar wordt er alleen maar keukenzout opgeslagen en getransporteerd, wat de veiligheid voor de zwembadmedewerkers en de inwoners van Valkenswaard enorm bevordert. Indien desondanks wordt besloten tot het niet toepassen van deze zoutelektrolyse kan een besparing van **€ 100.000,-** worden gerealiseerd op de renovatiekosten.

Waterbehandeling buitenbad

Uitgangspunt is het splitsen van de installaties voor het binnenbad, waardoor beide overdekte bassins van een eigen temperatuur kunnen worden voorzien. Er was in het oorspronkelijke renovatieplan geen rekening gehouden met de installaties van het buitenbad. Ook deze installaties zijn sterk verouderd. Indien er voor wordt gekozen om het bad voor een langer termijn in stand te houden, wat zeker bij de combinatievarianten met een sporthal zoals eerder aangegeven wenselijk is, dan zijn ook investeringen in deze installaties noodzakelijk. In het in dit hoofdstuk gepresenteerde plan is uitgangspunt om deze installatie samen te voegen met de installaties voor het binnenbad. Op deze wijze is de installatie efficiënter en kan deze goedkoper worden uitgevoerd. Anderzijds vereenvoudigt dit ook het onderhoud, vanwege de concentratie van de installaties in één ruimte. Indien desondanks wordt besloten tot het handhaven van de bestaande installaties voor het buitenbad betekent dit een besparing van **€ 100.000,-** op de renovatiekosten.

Terreinleidingen buitenbad

De terreinleidingen van het buitenbad zijn sterk verouderd.. Onlangs is er nog een groot gat gedicht waar dagelijks tientallen kubieke meters zwemwater door weg liep. Het lijkt een kwestie van tijd voordat zich opnieuw een lekkage voordoet waarbij opnieuw hoge kosten gemaakt moeten worden voor het opsporen en verhelpen van de lekkage. Daarnaast komt de bedrijfsvoering in gevaar doordat lekkages pas aan het licht komen indien het bad intensief (in het hoogseizoen) in gebruik is. Indien desondanks wordt besloten tot het niet vervangen van deze terreinleidingen wordt een besparing van **€ 100.000,-** op de renovatiekosten gerealiseerd.

Resumerend

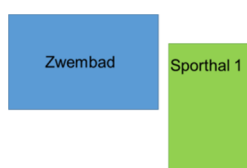
In onderstaande tabel worden de financiële effecten van het toevoegen aan of verwijderen uit het in paragraaf 2.2 doorgerekende renovatieplan van een aantal aanpassingen c.q. maatregelen nogmaals samengevat weergegeven.

Aanpassing aan het renovatieplan	Kostenconsequentie
<i>Optioneel toe te voegen aan renovatieplan</i>	
Realiseren van verdieping van wedstrijd bassin	€ 300.000
Realiseren van 6 extra werkplekken	€ 40.000
Realiseren van tribune in zwemzaal	€ 150.000
<i>Optioneel te verwijderen uit het renovatieplan</i>	
Niet realiseren groter horeca	-€ 162.000
Niet realiseren bergingen in zwemzaal	-€ 45.000
Niet toepassen van zoutelektrolyse	-€ 100.000
Niet realiseren van aanpassingen waterbehandeling voor buitenbad	-€ 100.000
Niet realiseren van nieuwe terreinleidingen voor buitenbad	-€ 100.000

3 Realisatie van één nieuwe sporthal

In dit hoofdstuk wordt het scenario gepresenteerd waarbij ter vervanging van de Amundsenhal één nieuwe sporthal wordt gerealiseerd. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de situatie waarbij deze sporthal op een andere locatie dan zwembad De Wedert wordt gerealiseerd (scenario's N7, N8 en W1 uit de Business Case Sport). In paragraaf 3.2 wordt de situatie waarbij fysieke koppeling van de sporthal met het zwembad plaats vindt beschreven (scenario's N6 en W1 uit de Business Case Sport). Voor beide scenario's wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtestaat en het globale programma van eisen (paragraaf 3.1.1 en 3.2.1) de raming van de investeringskosten (paragraaf 3.1.2 en 3.2.2) en de inhoudelijke en financiële consequenties voor de exploitatie (paragraaf 3.1.3 en 3.2.3).

3.1 Sporthal op andere locatie dan zwembad



3.1.1 Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen

In de volgende tabel is de gecomprimeerde ruimtestaat van een solitaire sporthal weergegeven:

Ruimte	Aantal m ²
Entree/centrale hal (toiletgroep)	52
Wedstrijdruimte sporthal	1.056
Toeschouwersruimte (100 pers)	60
Wedstrijdleiding	8
Ehbo ruimte	20
Berging algemeen	130
Kleedkamers	184
Horeca incl keuken en opslag	145
Technische ruimte en bergingen	122
Totaal Netto vloeroppervlakte (NVO)	1.777
Oppervlakte verkeersruimte (6% NVO)	107
Ontwerpverlies (3% NVO)	53
Oppervlakte constructie (5% NVO)	89
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	2.026

De solitaire sporthal heeft een bruto vloeroppervlakte van ongeveer **2.030 m²**. Het globale programma van deze voorziening kan als volgt worden samengevat:

- De sporthal bestaat uit een wedstrijdruimte van 44 x 24 meter met een vrije hoogte van 7,0 meter;
- De wedstrijdruimte is deelbaar in twee zaaldelen door middel van een neerlaatbare scheidingswand;
- In de wedstrijdruimte wordt belijning en vloervoorzieningen aangebracht voor:
 - Volleybal
 - Basketbal
 - Badminton
 - Tennis
 - Zaalvoetbal
 - Zaalhockey
 - Korfbal
 - Handbal

- Beide zaaldelen hebben een vaste inrichting ten behoeve van onderwijs;
- De wedstrijdruimte heeft een tribune met een capaciteit voor 100 personen;
- Bij de wedstrijdruimte wordt een wedstrijdleidingruimte gerealiseerd;
- De sporthal beschikt over 4 kleedkamers en 2 docenten-/scheidsrechterraimten;
- De sporthal beschikt een horecaruimte;
- Bij de sporthal komen 36 parkeerplaatsen.

Het volledige programma van eisen op hoofdlijnen voor de solitaire sporthal is opgenomen in de appendix die separaat is verschenen bij deze rapportage.

3.1.2 Raming investeringskosten

In onderstaande tabel is een specificatie van de raming van de investeringskosten opgenomen (exclusief BTW, prijspeil heden).

Investeringskosten	Enkele sporthal
Bouwkosten totaal	€ 2.876.000
Honoraria marktpartijen	€ 230.000
Bijkomende kosten	€ 105.000
Prijsstijgingen	€ 94.000
Interieur	€ 65.000
Honoraria gemeente	€ 78.000
Renten	€ -
Onvoorzien	€ 138.000
Totaal excl BTW	€ 3.586.000

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven bedragen de investeringskosten voor de renovatie van het zwembad ongeveer € 3.876.000,-. In totaal gaat het bij het scenario "sporthal op een andere locatie dan het zwembad" derhalve om een investeringsbedrag van ongeveer € 7.462.000,-.

3.1.3 Exploitatie en exploitatiebegroting sporthal

In onderstaande tabel is de exploitatiebegroting voor een nieuwe sporthal, die dient ter vervanging van de huidige Amundsenhal, weergegeven (exclusief BTW, prijspeil heden):

	sh 1
BATEN	
huidig gebruik Amundsen	€ 38.000
huidig gebruik w ere-di	
huidig gebruik verenigingen elders	
rolschaatsvereniging VRC	
TOTAAL BATEN	€ 38.000
LASTEN	
personeelskosten	€ 35.000
energie en w ater	€ 30.000
schoonmaak	€ 20.000
dagelijks onderhoud	€ 14.000
groot onderhoud	€ 42.000
belastingen en verzekeringen	€ 5.500
overige kosten	€ 7.500
TOTAAL LASTEN	€ 154.000
RESULTAAT	€ -116.000

Toelichting bij de exploitatiebegroting voor een solitaire sporthal:Opbrengsten

- De opbrengsten van een enkele sporthal zijn gebaseerd op de huidige inkomsten van de Amundsenhal. Dit betreft de inkomsten vanuit het gebruik door verenigingen en andere georganiseerde gebruikers. Voor het gebruik ten behoeve van bewegingsonderwijs worden geen inkomsten opgenomen.

Kosten

- Voor de personeelskosten van een enkele sporthal zijn de huidige personeelskosten van de Amundsenhal als uitgangspunt genomen. De huidige personeelskosten bevatten alle directe en indirecte personeelskosten die verband houden met de exploitatie van de Amundsenhal. Voor een nieuwe solitaire sporthal gaan wij op basis van de huidige personeelskosten uit van € 20.000 operationeel beheer c.q. toezicht en € 15.000 overheadkosten (planning, technisch beheer, etc.). Hierbij rekenen wij met circa 10 uur operationeel/toezicht per week (waaronder het openen en sluiten van de sporthal) tegen een tarief van € 47,-;
- De energiekosten van een enkele sporthal zijn gebaseerd op landelijke referentieprojecten bij nieuwe sporthallen die conform bouwbesluit zijn gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van additionele duurzaamheidsmaatregelen. Indien hier wel voor zou worden gekozen nemen de verbruikskosten af maar zullen de in paragraaf 3.1.2 gepresenteerde investeringskosten toenemen;
- Voor de schoonmaakkosten van een enkele sporthal zijn de huidige schoonmaakkosten van de Amundsenhal als uitgangspunt genomen. De schoonmaak wordt uitgevoerd door medewerkers van de sociale werkvoorziening Ergon;
- De kosten voor dagelijks en groot onderhoud van een enkele sporthal zijn berekend op basis van vormcijfers van respectievelijk ongeveer 0,5% en 1,5% van de bouwkosten. Voor groot onderhoud is hierbij uitgangspunt dat vervangingsinvesteringen worden verdisconteerd in de jaarlijkse kapitaallasten;
- Voor de kosten van belastingen en verzekeringen zijn de kosten van de huidige exploitatie van de Amundsenhal als uitgangspunt genomen. Hierbij is duidelijk dat de gemeente niet alle belastingen (zoals de OZB eigenaars- en gebruikersdeel) aan de exploitatie van de sporthal toerekent;
- Voor bepaling van de overige kosten is grotendeels aangesloten bij de huidige exploitatie van de Amundsenhal. Hierbij is geen rekening gehouden met gebruikelijke kosten als kantoorkosten, marketing en administratie die waarschijnlijk op een andere wijze binnen de gemeentelijke organisatie worden toegerekend.

De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de sporthal van scholengemeenschap Were-di ook tijdens de weekenden beschikbaar te stellen voor verenigingsgebruik. Hiermee zou een bijdrage kunnen worden geleverd aan het eerder genoemde knelpunt betreffende de voor wedstrijden geschikte binnensportcapaciteit in Valkenswaard tijdens de weekenden. Onderstaande exploitatiebegroting is opgesteld, waarbij ervan wordt uitgegaan dat alle verenigingen die momenteel buitende gemeentegrenzen van Valkenswaard in de weekenden sporten gebruik gaan maken van de sporthal van Were-di.

	were-di
BATEN	
verenigingen elders w weekend	€ 9.015
TOTAAL BATEN	€ 9.015
LASTEN	
huurkosten	€ 32.000
toezicht	€ 15.750
TOTAAL BATEN	€ 47.750
RESULTAAT	€ -38.735

Toelichting bij de exploitatiebegroting voor het weekendgebruik van de sporthal Were-di:Opbrengsten

- De opbrengsten uit de verhuur van Were-di zijn gebaseerd op 337 uur weekendgebruik van verenigingen die elders gebruik maken van een sporthal tegen het reguliere tarief van € 26,75. Het uitgangspunt

hierbij is, zoals aangegeven, dat al het weekendgebruik van de verenigingen die nu in andere gemeenten gebruik maken van een sporthal verplaatst wordt naar Were-di.

Kosten

- De huurkosten van het exploiteren van de sporthal van Were-di gedurende het weekend zijn gebaseerd op 337 gebruiksuren tegen een door de scholengemeenschap vastgestelde huurprijs van € 95,- per uur.
- De toezichtkosten zijn gebaseerd op 400 uur (337 uur plus een toeslag voor openen en sluiten) tegen een uurtarief van € 46,80.

Met de verenigingen die momenteel in de weekenden gebruik maken van sporthallen buiten de gemeente Valkenswaard is in het kader van dit onderzoek contact geweest. Zij hebben schriftelijk een aantal vragen beantwoord. Zij geven onder meer aan dat de aanwezigheid van een horecavoorziening een voorwaarde is om tijdens weekenden het gebruik van sporthallen buiten Valkenswaard te verruilen voor een sporthal binnen de gemeentegrenzen. Sportcomplex Were-di beschikt niet over een horecavoorziening en dit zal ook in de toekomst niet het geval zijn (het plaatsen van drank- en snoepautomaten is in dit opzicht het maximaal haalbare). Dit in ogenschouw nemend is zeer twijfelachtig of het beschikbaar stellen van de sporthal van Were-di in de weekenden het gewenste effect sorteert en leidt tot een terugkeer van de verenigingen die in de weekenden buiten Valkenswaard sporten naar een sportvoorziening binnen de gemeentegrenzen.

In totaal gaat het bij dit scenario om een cumulatief exploitatietekort van ongeveer € 155.000,- voor de exploitatie van de nieuwe losse sporthal en de weekendexploitatie van Were-di.

3.2 Sporthal fysiek gekoppeld aan het zwembad



3.2.1 Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen

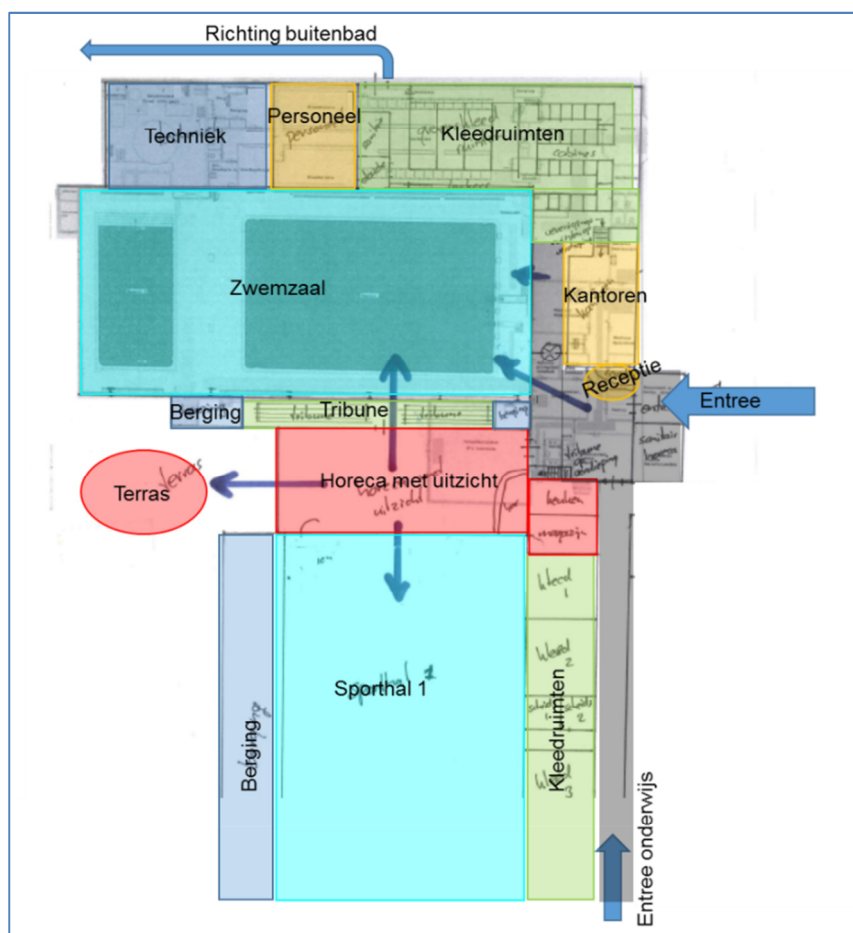
In de volgende tabel is de gecomprimeerde ruimtestaat van één sporthal die fysiek is gekoppeld aan het zwembad weergegeven:

Ruimte	Aantal m ²
Entree/centrale hal (toiletgroep)	98
Sporthal	
Wedstrijdruimte	1.056
Toeschouwersruimte (100 pers)	60
Wedstrijdleiding	8
Ehbo ruimte	20
Berging algemeen	130
Kleedruimten	184
Zwembad	
Bassins met perrons	745
Toeschouwersruimte (200 pers)	120
Bergingen verenigingen	30
Kleedruimten	142
Overig	
Horeca incl keuken en opslag	245
Personeelsruimten	60
Werkplekken en verenigingsruimten	211
Technische ruimte en bergingen	336
Totaal Netto vloeroppervlakte (NVO)	3.445
Oppervlakte verkeersruimte (9% NVO)	310
Ontwerpverlies (3% NVO)	103
Oppervlakte constructie (5% NVO)	172
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	4.031

De combinatie sporthal en het gerenoveerde zwembad heeft een bruto vloeroppervlakte van **4.030 m²**. Het globale programma van eisen wordt als volgt samengevat:

- De aanpassingen ten behoeven van de renovatie van het zwembad staan omschreven in hoofdstuk 2;
- De enkele sporthal aan het zwembad heeft dezelfde faciliteiten als omschreven in paragraaf 3.1.1 met de toevoeging dat gebruikers van de sporthal en het zwembad gebruik maken van een gezamenlijke entree en horecaruimte;
- Als gevolg van de toevoeging van de sporthal aan het zwembad is rekening gehouden met 36 extra parkeerplaatsen.
- Vanuit de sporthal is het mogelijk om de naastgelegen budohal te bereiken;
- Er is een aparte entree voor onderwijsgebruik.

In onderstaande schets is het voorgaande gevisualiseerd:



Het volledige globale programma van eisen op hoofdlijnen voor één sporthal gecombineerd met het gerenoveerde zwembad is opgenomen in de appendix die separaat is verschenen bij deze rapportage.

3.2.2 Raming investeringskosten

In onderstaande tabel is een specificatie van de raming van de investeringskosten opgenomen (exclusief BTW, prijspeil heden).

Investeringskosten	Enkele sporthal bij zwembad
Bouwkosten totaal	€ 5.144.000
Honoraria marktpartijen	€ 364.000
Bijkomende kosten	€ 177.000
Prijsstijgingen	€ 188.000
Interieur	€ 32.000
Honoraria gemeente	€ 576.000
Renten	€ -
Onvoorzien	€ 259.000
Totaal excl BTW	€ 6.740.000

3.2.3 Exploitatie en exploitatiebegroting sporthal

Ten opzichte van de exploitatiebegroting van de solitaire sporthal zoals gepresenteerd in paragraaf 3.1.3 kunnen voordelen worden behaald in het operationele beheer. Het openen en sluiten en het toezicht houden op de sporthal kunnen grotendeels worden belegd bij het zwembad en de beheerder van de horeca. Ook kan een deel van het dagelijks onderhoud door medewerkers van het zwembad worden uitgevoerd. Ten opzichte van een solitaire sporthal is de verwachting gerechtvaardigd dat een besparing op de personeelskosten kan worden gerealiseerd van ongeveer € 15.000 tot € 20.000,-.

In totaal gaat het bij dit scenario om een cumulatief exploitatietekort van ongeveer € 137.500,- voor de exploitatie van de nieuwe losse sporthal en de weekendexploitatie van Were-di en een exploitatietekort van € 98.500,- indien Were-di niet beschikbaar wordt gesteld in de weekenden. De bedragen zijn exclusief BTW en het prijspeil is heden.

De combinatie van voorzieningen resulteert in een voor bezoekers aantrekkelijk sportcluster. Dit betekent ook een sterke verbetering van de mogelijkheden voor de gecombineerde horeca ten opzichte van de situatie waarbij sprake is van twee separate voorzieningen zoals momenteel het geval is. In de huidige situatie ontbreekt het zicht op het horecaresultaat in respectievelijk de Amundsenhal en het zwembad. Indien voor de nieuwe situatie een overeenkomst wordt gesloten met een pachter is een pachtsom van tussen de 10% en 20% van de verwachte omzet, afhankelijk van de mate waarin de nieuwe pachter nog dient te investeren in de inrichting, realistisch. Nadeel van de fysieke combinatie is mogelijk het feit dat het zwembad, ook na de renovatie, een resterende levensduur heeft die naar verwachting korter is dan de levensduur van de nieuwe sporthal. Dit kan op termijn leiden tot een vraagstuk over de toekomst van het gecombineerde sportcluster.

4 Realisatie van een dubbele sporthal

In dit hoofdstuk wordt het scenario gepresenteerd waarbij ter vervanging van de Amundsenhal en De Denenberg een dubbele nieuwe sporthal wordt gerealiseerd waarvan één sporthal zowel kan worden gebruikt voor de rolschaatssport als voor andere sporten. In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de situatie waarbij deze dubbele sporthal op een andere locatie dan zwembad De Wedert wordt gerealiseerd (scenario's N2 en N3 uit de Business Case Sport). In paragraaf 3.2 wordt de situatie waarbij fysieke koppeling van de dubbele sporthal met het zwembad plaats vindt beschreven (scenario N1 uit de Business Case Sport). Voor beide scenario's wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtestaat en het globale programma van eisen (paragraaf 4.1.1 en 4.2.1) de raming van de investeringskosten (paragraaf 4.1.2 en 4.2.2) en de inhoudelijke en financiële consequenties voor de exploitatie (paragraaf 4.1.3 en 4.2.3).

4.1 Dubbele sporthal op andere locatie dan zwembad



4.1.1 Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen

In de volgende tabel is de gecompriëerde ruimtestaat van een solitaire dubbele sporthal weergegeven:

Ruimte	Aantal m ²
Entree/centrale hal (toiletgroep)	62
Wedstrijdruimte sporthal	2.112
Toeschouwersruimte (100 pers)	60
Wedstrijdleiding	8
Ehbo ruimte	20
Berging algemeen	260
Kleedkamers	368
Horeca incl keuken en opslag	200
Technische ruimte en bergingen	156
Totaal Netto vloeroppervlakte (NVO)	3.246
Oppervlakte verkeersruimte (6% NVO)	195
Ontwerpverlies (3% NVO)	97
Oppervlakte constructie (6% NVO)	162
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	3.700

De solitaire dubbele sporthal heeft een bruto vloeroppervlakte van **3.700 m²**. Het programma van eisen op hoofdlijnen voor deze voorziening kan als volgt worden samengevat:

- De sporthal bestaat uit twee wedstrijdruimten van 44 x 24 meter met een vrije hoogte van 7,0 meter;
- Beide wedstrijdruimten zijn deelbaar in twee zaaldelen door middel van een scheidingswand;
- Eén wedstrijdruimte is ook geschikt voor rolschaatsen en rollerhockey. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een combinatievloer waar ook reguliere sporten gebruik van kunnen maken;
- De andere wedstrijdruimte heeft een reguliere sportvloer waar belijning en vloervoorzieningen voor de volgende sporten aangebracht:
 - Volleybal
 - Basketbal
 - Badminton
 - Tennis

- Zaalvoetbal
- Zaalhockey
- Korfbal
- Handbal
- De sporthal met de reguliere sportvloer heeft in beide zaaldelen een vaste inrichting ten behoeve van onderwijs;
- In de sporthal met de reguliere sportvloer beschikt over een tribune met plaats voor 100 personen;
- Bij de sporthal met de reguliere sportvloer komt een wedstrijdleidingruimte;
- Per wedstrijdruimte zijn er 4 kleedkamers en 2 docenten-/scheidsrechterraumten, in totaal zijn er 12 kleedkamers in de sporthal aanwezig;
- De dubbele sporthal beschikt over een horecaruimte;
- Bij de dubbele sporthal komen 57 parkeerplaatsen.

4.1.2 Raming investeringskosten

In onderstaande tabel is een specificatie van de raming van de investeringskosten voor de solitaire dubbele sporthal opgenomen (exclusief BTW, prijspeil heden).

Investeringskosten	Dubbele sporthal
Bouwkosten totaal	€ 4.899.000
Honoraria marktpartijen	€ 345.000
Bijkomende kosten	€ 205.000
Prijsstijgingen	€ 170.000
Interieur	€ 65.000
Honoraria gemeente	€ 137.000
Renten	€ -
Onvoorzien	€ 233.000
Totaal excl BTW	€ 6.054.000

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven bedragen de investeringskosten voor de renovatie van het zwembad ongeveer € 3.876.000,-. In totaal gaat het bij het scenario “dubbele sporthal op een andere locatie dan het zwembad” derhalve om een investeringsbedrag van ongeveer € 9.930.000,-.

4.1.3 Exploitatie en exploitatiebegroting

In onderstaande tabel is de exploitatiebegroting voor een nieuwe dubbele sporthal, die dient ter vervanging van de huidige Amundsenhal en De Dennenberg weergegeven (exclusief BTW, prijspeil heden):

	dubbele sh
BATEN	
huidig gebruik Amundsen	€ 38.000
huidig gebruik w ere-di	€ 6.600
huidig gebruik verenigingen elders	€ 18.500
rolschaatsvereniging VRC	€ 12.000
TOTAAL BATEN	€ 75.100
LASTEN	
personeelskosten	€ 55.000
energie en w ater	€ 54.000
schoonmaak	€ 36.000
dagelijks onderhoud	€ 24.000
groot onderhoud	€ 73.000
belastingen en verzekeringen	€ 9.900
overige kosten	€ 13.500
TOTAAL LASTEN	€ 265.400
RESULTAAT	€ -190.300

Toelichting bij de exploitatiebegroting voor een solitaire dubbele sporthal:Opbrengsten

- De opbrengsten uit het huidige gebruik van de Amundsenhal zijn gebaseerd op de cijfers uit de huidige exploitatie van de Amundsenhal (en derhalve exclusief inkomsten vanuit onderwijsgebruik);
- Uitgangspunt is dat alle verenigingen die op werkdagen gebruik maken van de sportvoorzieningen van Were-di overgaan naar de nieuwe dubbele sporthal. De opbrengsten uit het huidige gebruik van Were-di zijn gebaseerd op 258 uur gebruik doordeweeks tegen het huidige sporthaltarief van € 25,43;
- De opbrengsten uit het gebruik van verenigingen die nu buiten Valkenswaard gebruik maken van een sporthal zijn gebaseerd op 371 uur doordeweeks en 337 uur in het weekend tegen het huidige Valkenswaardse sporthaltarief van respectievelijk € 25,43 en € 26,75. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat alle uren die verenigingen nu gebruik maken van sportruimten buiten de gemeente verplaatst worden naar de dubbele sporthal;
- De opbrengsten uit het gebruik door de rolschaatsvereniging VRC zijn gebaseerd op de huidige exploitatie van rolschaatshal de Dennenberg.

Kosten

- Voor de personeelskosten van een dubbele sporthal is uitgegaan van een totale post van € 55.000. Hierbij wordt uitgegaan van circa 15 uur toezicht per week tegen een uurtarief van € 48 wat neer komt op een bedrag van € 30.000. De overige € 25.000 heeft betrekking op de indirecte kosten. Door synergievoordelen en het feit dat maar eenmaal hoeft te worden geopend en gesloten zijn de personeelskosten € 15.000,- lager dan bij twee solitaire sporthallen het gevaar zou zijn geweest;
- De energiekosten van een dubbele sporthal zijn berekend op basis van een verhoudingsgetal van 1,8 (bvo dubbele sporthal/bvo enkele sporthal) waarbij de energiekosten van een enkele sporthal als basis zijn genomen;
- Bij de berekening van de schoonmaakkosten, belastingen en verzekeringen en de overige kosten van een dubbele sporthal is eveneens uitgegaan van een verhoudingsgetal van 1,8 (bvo dubbele sporthal/bvo enkele sporthal) ten opzichte van een enkele sporthal. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat ook voor de schoonmaak van de tweede sporthal gebruik kan worden gemaakt van de diensten van Ergon;
- De kosten voor dagelijks en groot onderhoud van een dubbele sporthal zijn berekend op basis van respectievelijk ongeveer 0,5% en 1,5% van de bouwkosten.

4.2 Dubbele sporthal fysiek gekoppeld aan het zwembad**4.2.1 Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen**

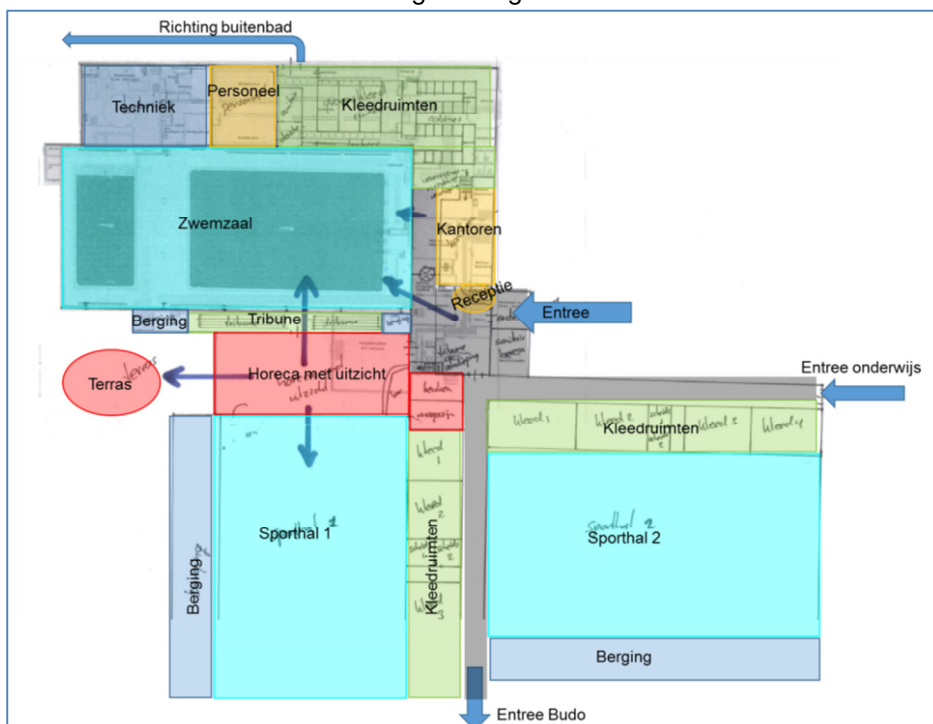
In de volgende tabel is de gecomprimeerde ruimtestaat van een dubbele sporthal die fysiek is gekoppeld aan het zwembad weergegeven:

Ruimte	Aantal m ²
Entree/centrale hal (toiletgroep)	98
Sporthal	
Wedstrijdruimte	2.112
Toeschouwersruimte (100 pers)	60
Wedstrijdleiding	8
Ehbo ruimte	20
Berging algemeen	260
Kleedruimten	368
Zwembad	
Bassins met perrons	745
Toeschouwersruimte (200 pers)	120
Bergingen verenigingen	30
Kleedruimten	142
Overig	
Horeca incl keuken en opslag	245
Personeelsruimten	60
Werkplekken en verenigingsruimten	211
Technische ruimte en bergingen	386
Totaal Netto vloeroppervlakte (NVO)	4.865
Oppervlakte verkeersruimte (9% NVO)	438
Ontwerpverlies (3% NVO)	146
Oppervlakte constructie (5% NVO)	243
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	5.692

De dubbele sporthal aan het gerenoveerde zwembad heeft een bruto vloeroppervlakte van **5.700 m²**. Het programma van eisen op hoofdlijnen wordt als volgt samengevat:

- De aanpassingen ten behoeve van de renovatie van het zwembad staan omschreven in hoofdstuk 2;
- De dubbele sporthal aan het zwembad heeft dezelfde faciliteiten als omschreven in paragraaf 4.1.1 met de toevoeging dat gebruikers van de sporthal en het zwembad gebruik maken van een gezamenlijke entree en horecaruimte;
- Als gevolg van de toevoeging van de dubbele sporthal aan het zwembad is rekening gehouden met 57 extra parkeerplaatsen.
- Vanuit de sporthal is het mogelijk om de naastgelegen budohal te bereiken;
- Er is een aparte entree voor onderwijsgebruik.

In onderstaande schets is het voorgaande gevisualiseerd:



Het volledige programma van eisen op hoofdlijnen voor een dubbele sporthal gecombineerd met het gerenoveerde zwembad is opgenomen in de appendix die separaat is verschenen bij deze rapportage.

4.2.2 Raming investeringskosten

In onderstaande tabel is een specificatie van de raming van de investeringskosten van de renovatie van het zwembad en aanbouw van een dubbele sporthal opgenomen (exclusief BTW, prijspeil heden).

Investeringskosten	Dubbele sporthal bij zwembad
Bouwkosten totaal	€ 7.062.000
Honoraria marktpartijen	€ 471.000
Bijkomende kosten	€ 246.000
Prijsstijgingen	€ 270.000
Interieur	€ 65.000
Honoraria gemeente	€ 621.000
Renten	€ -
Onvoorzien	€ 349.000
Totaal excl BTW	€ 9.084.000

4.2.3 Exploitatie en exploitatiebegroting

Ten opzichte van de exploitatiebegroting van de solitaire dubbele sporthal zoals gepresenteerd in paragraaf 4.1.3 kunnen voordelen worden behaald in het operationele beheer. Het openen en sluiten en het toezicht houden op de dubbele sporthal kunnen grotendeels worden belegd bij het zwembad en de beheerder van de horeca. Ook kan een deel van het dagelijks onderhoud door medewerkers van het zwembad worden uitgevoerd. Ten opzichte van een solitaire sporthal is de verwachting gerechtvaardigd dat een besparing op de personeelskosten kan worden gerealiseerd van ongeveer € 17.500,- tot € 22.500,-. Hiermee komt het jaarlijkse exploitatietekort van de dubbele sporthal op ongeveer € 170.000,- (de bedragen zijn exclusief BTW, prijspeil heden).

De combinatie van voorzieningen resulteert in een voor bezoekers aantrekkelijk sportcluster. Dit betekent ook een sterke verbetering van de mogelijkheden voor de gecombineerde horeca ten opzichte van de situatie waarbij sprake is van twee separate voorzieningen zoals momenteel het geval is. In de huidige situatie ontbreekt het zicht op het horecaresultaat in respectievelijk de Amundsenhal en het zwembad. Indien voor de nieuwe situatie een overeenkomst wordt gesloten met een pachter is een pachtsom van tussen de 10% en 20% van de verwachte omzet, afhankelijk van de mate waarin de nieuwe pachter nog dient te investeren in de inrichting, realistisch. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat VRC gebruik gaat maken van deze sportvoorziening en zij hebben aangegeven de horeca-exploitatie van hun nieuwe onderkomen zelf te willen gaan voeren.

Nadeel van de fysieke combinatie is mogelijk het feit dat het zwembad, ook na de renovatie, een resterende levensduur heeft die naar verwachting korter is dan de levensduur van de nieuwe sporthal. Dit kan op termijn leiden tot een vraagstuk over de toekomst van het gecombineerde sportcluster.

5 Realisatie van twee nieuwe sporthallen

In dit hoofdstuk wordt het scenario gepresenteerd waarbij ter vervanging van de Amundsenhal en De Dennenberg twee separate nieuwe sporthallen worden gerealiseerd waarvan één sporthal zowel kan worden gebruikt voor de rolschaatssport als voor andere sporten. In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op de situatie waarbij beide sporthallen op een andere locatie dan zwembad De Wedert worden gerealiseerd (scenario N5 uit de Business Case Sport). In paragraaf 5.2 wordt de situatie waarbij fysieke koppeling van één van de sporthallen met het zwembad plaats vindt beschreven (scenario N4 uit de Business Case Sport). Voor beide scenario's wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtestaat en het globale programma van eisen (paragraaf 5.1.1 en 5.2.1) de raming van de investeringskosten (paragraaf 5.1.2 en 5.2.2) en de inhoudelijke en financiële consequenties voor de exploitatie (paragraaf 5.1.3 en 5.2.3).

5.1 Beide sporthallen op een andere locatie dan zwembad



5.1.1 Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen

Voor de ruimtestaat van de solitaire sporthallen wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1. Voor een samenvatting van het programma van eisen op hoofdlijnen wordt eveneens verwezen naar paragraaf 3.1.1 waarbij dient te worden opgemerkt dat één van de hallen geschikt wordt gemaakt voor de rolschaatssport.

5.1.2 Raming investeringskosten

Voor de raming van de investeringskosten van een solitaire sporthal wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. Dit investeringsbedrag dient voor dit scenario dan uiteraard te worden verdubbeld. In totaal gaat het bij het dit scenario samen met de investering in de renovatie van het zwembad (paragraaf 2.2) derhalve om een investeringsbedrag van ongeveer € 11.048.000,- (exclusief BTW, prijspeil heden).

5.1.3 Exploitatie en exploitatiebegroting

In onderstaande tabel is de exploitatiebegroting voor twee nieuwe sporthallen, die dienen ter vervanging van de huidige Amundsenhal en De Dennenberg. Weergegeven (exclusief BTW, prijspeil heden):

	sh 1	sh 2	sh1 + sh2
BATEN			
huidig gebruik Amundsen	€ 38.000		€ 38.000
huidig gebruik w ere-di		€ 6.600	€ 6.600
huidig gebruik verenigingen elders		€ 18.500	€ 18.500
rolschaatsvereniging VRC		€ 12.000	€ 12.000
TOTAAL BATEN	€ 38.000	€ 37.100	€ 75.100
LASTEN			
personeelskosten	€ 35.000	€ 35.000	€ 70.000
energie en water	€ 30.000	€ 30.000	€ 60.000
schoonmaak	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
dagelijks onderhoud	€ 14.000	€ 14.000	€ 28.000
groot onderhoud	€ 42.000	€ 42.000	€ 84.000
belastingen en verzekeringen	€ 5.500	€ 5.500	€ 11.000
overige kosten	€ 7.500	€ 7.500	€ 15.000
TOTAAL LASTEN	€ 154.000	€ 154.000	€ 308.000
RESULTAAT	€ -116.000	€ -116.900	€ -232.900

Voor een toelichting op de begroting wordt verwezen naar de paragrafen 3.1.3 en 4.1.3. De synergievoordelen zoals deze zijn genoemd in paragraaf 4.1.3 bij de dubbele sporthal kunnen in dit scenario niet worden gerealiseerd vanwege het feit dat sprake is van twee separate voorzieningen.

5.2 Eén sporthal fysiek gekoppeld aan zwembad, de andere op een andere locatie



5.2.1 Ruimtestaat en programma van eisen op hoofdlijnen

Voor de ruimtestaat van de solitaire sporthal wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 en voor de ruimtestaat van de sporthal gecombineerd met het zwembad naar paragraaf 3.2.1. Voor een samenvatting van het programma van eisen op hoofdlijnen wordt eveneens verwezen naar de paragrafen 3.1.1 en 3.2.1 waarbij dient te worden opgemerkt dat één van de hallen geschikt wordt gemaakt voor de rolschaatssport.

5.2.2 Raming investeringskosten

Voor de raming van de investeringskosten van een solitaire sporthal wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2 en voor de investeringskosten voor de renovatie van het zwembad in combinatie met een fysiek gekoppelde sporthal naar paragraaf 3.2.2. In totaal gaat het bij het dit scenario derhalve om een investeringsbedrag van ongeveer € 10.326.000,- (exclusief BTW, prijspeil heden).

5.2.3 Exploitatie en exploitatiebegroting

Ten opzichte van de exploitatiebegroting van een solitaire sporthal kunnen bij de combinatie zwembad met sporthal zoals weergegeven in paragraaf 3.2.3 voordelen worden behaald in het operationele beheer. Het openen en sluiten en het toezicht houden op de sporthal kunnen grotendeels worden belegd bij het zwembad en de beheerder van de horeca. Ook kan een deel van het dagelijks onderhoud door medewerkers van het zwembad worden uitgevoerd. Ten opzichte van een solitaire sporthal is de verwachting gerechtvaardigd dat een besparing op de personeelskosten kan worden gerealiseerd van ongeveer € 15.000 tot € 20.000,-. Hiermee komt het jaarlijkse exploitatietekort van de dubbele sporthal op ongeveer € 215.000,- (exclusief BTW, prijspeil heden).

De combinatie van voorzieningen resulteert in een voor bezoekers aantrekkelijk sportcluster. Dit betekent ook een sterke verbetering van de mogelijkheden voor de gecombineerde horeca ten opzichte van de situatie waarbij sprake is van twee separate voorzieningen zoals momenteel het geval is. In de huidige situatie ontbreekt het zicht op het horecaresultaat in respectievelijk de Amundsenhal en het zwembad. Indien voor de nieuwe situatie een overeenkomst wordt gesloten met een pachter is een pachtsom van tussen de 10% en 20% van de verwachte omzet, afhankelijk van de mate waarin de nieuwe pachter nog dient te investeren in de inrichting, realistisch. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat VRC heeft aangegeven de horeca-exploitatie van de sporthal met de multifunctionele sportvloer (dit zal naar verwachting de solitaire sporthal zijn) zelf te willen gaan voeren. Nadeel van de fysieke combinatie is mogelijk het feit dat het zwembad, ook na de renovatie, een resterende levensduur heeft die naar verwachting korter is dan de levensduur van de nieuwe sporthal. Dit kan op termijn leiden tot een vraagstuk over de toekomst van het gecombineerde sportcluster.

6 Gymnastieklokaal en Bitumenveld

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 6.1 ingegaan op de kosten van realisatie en exploitatie van een gymnastieklokaal dat mogelijk bij amovering van de Amundsenhal zou moeten worden gerealiseerd voor het bewegingsonderwijs van basisschool De Pionier. Paragraaf 6.2 geeft de investeringskosten weer van een bitumenveldje.

6.1 Gymnastieklokaal

Indien de Amundsenhal wordt gesloten en op een andere locatie een nieuwe sporthal wordt gerealiseerd betekent dit dat basisschool De Pionier vervangende huisvesting dient te worden aangeboden voor haar gymnastiekonderwijs. De verwachting is dat verdeling van deze uren over bestaande gymnastieklokalen mogelijk is binnen de vigerende beleidskaders op dit gebied van de gemeente Valkenswaard. Mocht die onverhoopt toch niet het geval zijn dan zou een nieuw gymnastieklokaal dienen te worden gerealiseerd. In onderstaande tabel is de investeringskostenraming (exclusief BTW, prijspeil heden) voor een nieuwe gymnastieklokaal opgenomen waarbij de minimale normatieve afmetingen voor bewegingsonderwijs als uitgangspunt zijn genomen (totaal 523 m² Bruto Vloeroppervlak).

Investeringskosten	Gymlokaal
Bouwkosten totaal	€ 818.000
Honoraria marktpartijen	€ 78.000
Bijkomende kosten	€ 27.000
Prijsstijgingen	€ 27.000
Interieur	€ 32.000
Honoraria gemeente	€ 28.000
Renten	€ -
Onvoorzien	€ 51.000
Totaal excl BTW	€ 1.061.000

Voor wat betreft de exploitatiebegroting is uitgangspunt dat een nieuwe gymnastieklokaal uitsluitend voor bewegingsonderwijs zal worden gebruikt. Dit betekent dat er geen sprake is van inkomsten uit verenigingsgebruik. Vanwege het feit dat de klokuurvergoeding voor bewegingsonderwijs, zoals gebruikelijk bij door gemeenten geëxploiteerde accommodatie, in Valkenswaard niet aan de binnensportvoorzieningen wordt toegerekend is geen sprake van inkomsten voor het nieuwe te realiseren gymnastieklokaal.

Bij het bepalen van de exploitatiekosten is deels aangesloten bij de exploitatiekosten van de overige gymzalen (hierin wordt de specifieke werkwijze van de gemeente Valkenswaard met betrekking tot de gymnastieklokalen weerspiegeld) en de ervaringscijfers van Synarchis. Het gaat dan om de volgende kosten (exclusief BTW, prijspeil heden):

- Personeel (sport): € 17.500,- (conform andere gymzalen)
- Energie en water: € 7.500,- (op basis van ervaringscijfers Synarchis)
- Schoonmaak: € 5.000,- (conform andere gymzalen)
- Dagelijks onderhoud: € 4.000,- (0,5% van de bouwkosten)
- Groot onderhoud: € 12.000,- (1,5% van de bouwkosten)
- Belastingen/verzekeringen: € 2.500,- (conform andere gymzalen en ervaringscijfers Synarchis)
- Overige kosten: € 1.500,- (conform andere gymzalen, exclusief afschrijvingen/renten)

Totaal: € 42.500,-

De kapitaallasten van de investering in het gymnastieklokaal bedragen, op basis van de in het volgende hoofdstuk 7 beschreven afschrijvingsmethodiek, bij een lineaire afschrijving ongeveer € 78.000,- en bij een afschrijving op basis van annuïteiten ongeveer € 63.000,-.

6.2 Bitumenveld

Een bitumenveld wordt in de regel gebruikt voor handbal. Om die reden heeft het bitumenveld een afmeting van 24 x 44 meter (dezelfde maat als een sporthal). Een bitumenveld is als volgt opgebouwd:

- Een asfaltlaag in twee lagen welke is gefundeerd op een zandlaag;
- Een afrastering bestaande uit een 'ledikant' hekwerk voorzien van een dubbele poort;
- Verlichting.

De kosten voor een bitumenveld worden begroot op € 90.000 excl. BTW, prijspeil heden.

7 Samenvatting bevindingen

In dit afsluitende hoofdstuk worden in samengevatte tabelvorm voor de verschillende mogelijke scenario's uit de Business Case Sport de belangrijkste financiële consequenties weergegeven zoals deze zijn af te leiden uit deze rapportage. Hierbij zijn ook de kapitaallasten opgenomen die volgen uit de investering. Hierbij is uitgegaan van de inmiddels door de gemeente vastgestelde rekenrente voor 2015 van 4%. Verder wordt in de gemeentelijke Nota Afschrijving en Waardering aangegeven dat in principe gekozen wordt voor een lineaire afschrijvingsmethodiek maar dat er zich omstandigheden voor kunnen doen die dwingen tot afwijkingen van de het te voeren afschrijvingsbeleid. Dit kan het geval zijn bij bijvoorbeeld projectfinanciering met een specifieke financieringsconstructie of het synchroon laten lopen van kapitaallasten met dekkingsmiddelen en/of ter voorkoming van schoksgewijze tariefsverhogingen, bijvoorbeeld huur of andere tarieven. Omdat bij een lineaire afschrijvingsmethodiek de kapitaallasten jaarlijks afnemen hebben wij voor projecten waar sprake is van een langdurige jaarlast de voorkeur voor afschrijving op basis van annuïteiten. Hierbij zijn de kapitaallasten namelijk jaarlijks gelijk. Uiteindelijk moet de gemeenteraad instemmen met afwijkingen van de basis concernrichtlijnen.

Valkenswaard hanteert bij haar afschrijvingen indien mogelijk (lees: indien de componenten eenduidig zijn vast te stellen) de componentenbenadering. Dit betekent dat componenten van een investering over verschillende termijnen worden afgeschreven. Voor een project zoals beschreven in deze rapportage is de componentenbenadering mogelijk. Bij het berekenen van de kapitaallasten is zoveel mogelijk aangesloten bij de richtlijnen in de gemeentelijke Nota Afschrijving en Waardering. Dit resulteert in de volgende afschrijvingstermijnen:

- Bouwkundig nieuwbouw: 40 jaar
- Bouwkundig renovatie: 25 jaar
- Installaties: 15 jaar
- Inrichting diversen: 15 jaar
- Overige (staart)kosten: naar rato toegerekend aan en afgeschreven conform vorige posten

Wij menen dat de in de volgende tabel opgenomen kapitaallasten een goede indicatie geven van de jaarlasten die voortkomen uit de investeringen die van toepassing zijn bij de respectievelijke scenario's. Uiteraard kan hier in een later stadium met de afdeling financiën nog verder uitwerking aan worden gegeven. In de tabel is, om een goed inzicht te krijgen in de structurele jaarlast van het betreffende scenario, uitgegaan van afschrijving op basis van annuïteiten. Indien wordt vastgehouden aan de concernrichtlijnen voor een lineaire afschrijvingsmethodiek dient tijdens het eerste exploitatiejaar rekening te worden gehouden met een toename van de kapitaallasten van € 100.000,- tot ruim € 150.000,- (afhankelijk van de hoogte van de investeringskosten).

De tabel op de volgende pagina geeft een samenvatting van de resultaten van de financiële analyse zoals weergegeven in deze rapportage waarbij wordt aangesloten bij de in het kader van de Business Case Sport geformuleerde scenario's.

	Renovatie zwembad met:	Were-di weekend?	Investeringskosten	Kapitaallast annuïteiten	Exploitatietekort sporthal(len)	Jaarlast van scenario
W1	Vaste sporthal	ja	€ 6.740.000	€ 424.594	€ 137.235	€ 561.829
W2	Losse sporthal	ja	€ 7.462.000	€ 470.797	€ 154.735	€ 625.532
N1	Vaste dubbele sporthal	nee	€ 9.084.000	€ 565.900	€ 170.300	€ 736.200
N2 en N3	Losse dubbele sporthal	nee	€ 9.930.000	€ 616.774	€ 190.300	€ 807.074
N4	Vaste en losse sporthal	nee	€ 10.326.000	€ 645.511	€ 215.400	€ 860.911
N5	Twee losse sporthallen	nee	€ 11.048.000	€ 691.714	€ 232.900	€ 924.614
N6	Vaste sporthal	nee	€ 6.740.000	€ 424.594	€ 98.500	€ 523.094
N7 en N8	Losse sporthal	nee	€ 7.462.000	€ 470.797	€ 116.000	€ 586.797

Enkele algemene opmerkingen bij de tabel zijn:

- Alle bedragen zijn exclusief BTW, het prijspeil is heden;
- Bij alle scenario's is sprake van renovatie van zwembad De Wedert conform de renovatievariant zoals beschreven in paragraaf 2.1 en de bij deze rapportage aangeleverde appendix;
- De jaarlast van de scenario's is exclusief het exploitatietekort van (het gerenoveerde) zwembad De Wedert;
- Voor de sporthal is uitgegaan van een afmeting van 24 x 44,2 meter. In een dergelijke sporthal zijn alle universele binnensporten mogelijk waarbij voldaan wordt aan alle eisen vanuit NOC*NSF. Er is plaats voor één combinatieveld voor voetbal, handbal, korfbal en hockey, drie volleybalvelden, negen badminton velden en één basketbalveld. Het is ook mogelijk te kiezen voor een sporthal van 28 x 48 meter. In een dergelijke sporthal kunnen eenzelfde aantal velden worden uitgelijnd als bij de 24 x 44,2 meter variant het geval is. Uitzondering is het aantal volleybalvelden dat toeneemt van drie naar vier. Een sporthal met een afmeting van 28 x 48 meter vraagt een extra investering van € 350.000,- (exclusief BTW, extra kapitaallasten ongeveer € 20.000,-). Er zal door de grotere afmetingen tevens sprake zijn van een lichte toename van de exploitatiekosten;
- Scenario N2 en N3 verschillen van elkaar door de locatie waar de losse dubbele sporthal wordt gerealiseerd (op Den Dries of bij De Valk). Hetzelfde geldt voor het verschil tussen de scenario's N7 en N8;
- Bij de scenario's W1 en W2 is uitgangspunt dat alle verenigingen die momenteel in de weekenden uren huren in sporthallen buiten Valkenswaard over gaan naar Were-di. De resultaten van de uitgevoerde consultatie onder deze verenigingen leert dat dit, vanwege het ontbreken van een horecavoorziening bij Were-di, waarschijnlijk niet het geval zal zijn. Enerzijds betekent dit een afname van het exploitatietekort (elk uur dat een vereniging in het weekend gebruik maakt van de sporthal van Were-di) kost de gemeente geld. Anderzijds leidt dit derhalve ook niet tot het oplossen van het knelpunten in de weekenden zoals geconstateerd in het eerder uitgevoerde capaciteitsonderzoek;
- Bij de scenario's waarbij een tweede sporthal wordt gerealiseerd is uitgangspunt dat al het huidige gebruik van Were-di overkomt naar de nieuwe binnensportvoorzieningen, De Dennenberg wordt opgeheven en VRC gebruik gaat maken van de tweede sporthal en alle Valkenswaardse verenigingen die momenteel buiten de eigen gemeente sporten gebruik gaan maken van de tweede sporthal;
- Separaat zijn de financiële consequenties van realisatie van een gymnastieklokaal (eventueel als nieuw huisvesting voor basisschool De Pionier die nu ten behoeve van bewegingsonderwijs gebruik maakt van de Amundsenhal) en een bitumenveld. De investeringskosten voor een gymnastieklokaal worden geraamd op € 1.061.000,- exclusief BTW (exploitatiekosten € 42.500,-, inkomsten nader te bepalen), de investeringskosten voor een bitumenveld worden geraamd op € 90.000,- exclusief BTW.

Voor de renovatie van het zwembad kan nog de keuze worden gemaakt om één of meerdere niet in het renovatieplan zoals gepresenteerd in paragraaf 2.1 opgenomen onderdelen toe te voegen of één of meerdere wel in het renovatieplan opgenomen onderdelen niet uit te voeren. De effecten van deze aanpassingen op de investeringskosten zijn in de volgende tabel weergegeven.

Aanpassing aan het renovatieplan	Kostenconsequentie
<i>Optioneel toe te voegen aan renovatieplan</i>	
Realiseren van verdieping van wedstrijdbassin	€ 300.000
Realiseren van 6 extra werkplekken	€ 40.000
Realiseren van tribune in zwemzaal	€ 150.000
<i>Optioneel te verwijderen uit het renovatieplan</i>	
Niet realiseren groter horeca	-€ 162.000
Niet realiseren bergingen in zwemzaal	-€ 45.000
Niet toepassen van zoutelektrolyse	-€ 100.000
Niet realiseren van aanpassingen waterbehandeling voor buitenbad	-€ 100.000
Niet realiseren van nieuwe terreinleidingen voor buitenbad	-€ 100.000

De toename van of besparing op de kapitaallasten is ongeveer gelijk aan € 6.000,- per € 100.000,- extra investering in of besparing op investeringen in bouwkundige onderdelen en ongeveer € 10.000,- per € 100.000,- extra investering in of besparing op investering in installatietechnische onderdelen.

Concluderend kan worden gesteld dat het zwembad na renovatie weer voor een periode van 20 jaar in de behoefte van de Valkenswaardse bevolking kan voorzien. Toevoeging van een binnensportvoorziening aan het zwembad biedt een aantal voordelen ten opzichte van realisatie van een solitaire binnensportvoorziening. Enerzijds betreft het een voordeel in de investeringskosten en jaarlasten. Anderzijds wordt een multifunctionele voorziening gerealiseerd wat resulteert in een levendige accommodatie met een hogere attractiviteitswaarde. In onderstaande tabel worden de verschillen in investeringskosten en exploitatieresultaat tussen de scenario's waarbij sprake is van een combinatie van zwembad en binnensportvoorziening en de scenario's waarbij sprake is van separate voorzieningen inzichtelijk gemaakt. Tevens zijn de verschillen tussen een dubbel en twee enkele sporthallen inzichtelijk gemaakt.

Verschillenanalyse combinatiescenario's	Investeringskosten	Exploitatietekort
Enkele sporthal aan zwembad i.p.v. solitair enkele sporthal	-€ 722.000	-€ 17.500
Dubbele sporthal aan zwembad i.p.v. solitaire dubbele sporthal	-€ 846.000	-€ 20.000
Dubbele sporthal in plaats van twee enkele sporthallen	-€ 1.118.000	-€ 43.000

Tenslotte dient nog de vraag te worden beantwoord in hoeverre de scenario's aansluiten bij de conclusies uit het eerder uitgevoerde capaciteitsonderzoek. Vanuit dit capaciteitsonderzoek blijkt duidelijk dat er een nieuwe sporthal noodzakelijk is ter vervanging van de Amundsenhal. Hier wordt in alle scenario's in voorzien. Het is onzeker of het knelpunt met betrekking tot het weekendgebruik van sporthallen buiten de gemeente door Valkenswaardse verenigingen door het in de weekenden beschikbaar stellen van de sporthal van Were-di wordt opgelost. De betreffende verenigingen geven aan veel waarde te hechten aan de aanwezigheid van een horecavoorziening. Omdat deze voorziening ontbreekt in Were-di is het de vraag of zij hun wedstrijden vanuit de sporthallen buiten de gemeente zullen verplaatsen naar Were-di. Nader overleg met deze verenigingen is dan ook wenselijk waarbij concrete afspraken worden gemaakt over dit onderwerp.

Indien de hiervoor genoemde verenigingen uitsluitend gebruik willen maken van een sporthal met horecavoorziening kan hierin binnen Valkenswaard uitsluitend worden voorzien door realisatie van een tweede nieuwe sporthal. De financiële consequenties zijn af te leiden uit der eerder in dit hoofdstuk gepresenteerde tabel. Met de realisatie van deze tweede sporthal met een multifunctionele sportvloer wordt ook voorzien in een vervangende voorziening voor rolschaatshal De Dennenberg. In een eerder gevoerd gesprek heeft de VRC aangegeven gebruik te willen maken van een dergelijke multifunctionele voorziening. Ook kan de tweede nieuwe sporthal ruimte bieden aan de huidige gebruikers op werkdagen van Were-di en aan Valkenswaardse verenigingen die momenteel door de week buiten de gemeente sporten (korfbal en volleybal). Met name tijdens de daguren zal, door het ontbreken van onderwijsgebruik, voor de tweede sporthal sprake zijn van een lage bezetting en hierdoor hoge jaarlasten per gebruiksuur.