Memo – Binnensportaccommodaties ‘t Wooldrik

Project	Bouwprocesmanagement ’t Wooldrik	
Nummer	5P2000100	
Betreft	Actualisatie capaciteitsbehoefte en bezettingsgraad	
Status	Definitief	
Van	Firm vastgoed en financiën	: Roel Bakhuis
		: Marten ter Haar
Aan	Gemeente Borne	: Projectteam ‘t Wooldrik
Datum	3 februari 2020	
Gewijzigd	17 april 2020	

Overleg bezettingsgraad binnensportaccommodaties ‘t Wooldrik

In de initiatieffase van het project ’t Wooldrik is de behoefte naar binnensportaccommodaties binnen de gemeente Borne geïnventariseerd. Destijds is op initiatief van de gemeente Borne Antea Groep hierbij betrokken geweest om een second opinion uit te voeren. Project ’t Wooldrik bevindt zich enkele jaren later in een gevorderd stadium, waardoor de onderzoeksresultaten uit 2017 (‘Activiteiten rooster 2016’) inmiddels zijn gedateerd. In de voorliggende memo vindt u, op basis van het ‘Activiteiten rooster 2019’, een geactualiseerde onderbouwing van de gebruikersbehoefte van project ’t Wooldrik.

Probleem- en doelstelling

Op dit moment ontbreekt het aan een actuele onderbouwing voor het realiseren van project ’t Wooldrik in de voorgestelde omvang, waarbij het eveneens onduidelijk is wie gebruik gaat maken van welke accommodaties.

De doelstelling van deze memo is dan ook tweeledig. Het dient op basis van de bezettingsgraad inzicht te verschaffen in de kwantitatieve behoefte aan binnensportaccommodaties. Bovendien wordt aan de hand van een eerste gebruiksoverzicht inzichtelijke gemaakt wie gebruik gaat maken van welke accommodatie(s) en welke voorzieningen hiervoor als gevolg moeten worden getroffen (kwalitatief).

Methode

Ten grondslag aan deze memo ligt het door dhr. Pauw verschafte ‘activiteiten rooster 2019’ van de sportcomplexen De Esch en ’t Wooldrik. Op basis van dit activiteiten rooster zal het verwachtte, toekomstige gebruik van de accommodaties worden vastgesteld, waarbij de uren in een halve hal of gymzaal worden omgeslagen naar uren in een gehele sporthal. De sporthallen kunnen immers gelijktijdig in twee (SH 1 en SH 2) of drie (SH 3) delen worden verhuurd. Op basis van de gewogen toekomstige uren en de capaciteit van de accommodaties, wordt de verwachtte bezettingsgraad per accommodatie vastgesteld. Een overzicht met het type gebruiker per accommodatie zal eveneens inzicht verschaffen in de benodigde voorzieningen per accommodatie.

Hierna worden de diverse uitgangspunten toegelicht, op basis waarvan de voorgenoemde berekening van de bezettingsgraad is uitgevoerd en de resultaten, conclusie en het advies zijn gebaseerd.

Uitgangspunten

Ter inventarisatie van de verwachtte, toekomstige bezettingsgraden van de diverse sportlocaties op sportcomplex 't Wooldrik zijn diverse veronderstellingen en aannames gemaakt. Op basis van deze uitgangspunten zijn de bezettingsgraden van de diverse sportlocaties voorlopig vastgesteld.

Accommodaties

Op basis van de huidige opzet van het project 't Wooldrik in de voorgestelde omvang, is onderscheid gemaakt in de volgende accommodaties:

- Dans- en Vechtsport ruimte (DV);
- Sporthal 1 (SH 1);
- Sporthal 2 (SH 2);
- Sporthal 3 (SH 3);
- Multi Functionele Ruimte (MFR).

Gebruikers

Zoals hiervoor toegelicht is het 'activiteiten rooster 2019' als uitgangspunt genomen in de capaciteitsbehoefte. In de huidige berekening van de bezettingsgraad van de diverse sportlocaties is hierbij de gevraagde capaciteit door S.G. Carmel uitgesloten. Inmiddels is immers bekend dat S.G. Carmel vanaf 2020 geen gebruik meer zal maken van sportlocaties in Borne.

Bij de inventarisatie van het 'activiteiten rooster 2019' is onderscheid gemaakt in de volgende type gebruikers:

- Borne Blijf Fit;
- Dans- en Vechtsport;
- Onderwijs;
- Sporttraining (uren sportvereniging ma-vr);
- Sportwedstrijd (uren sportvereniging za-zo);
- Divers (overig).

Capaciteit

De capaciteit van de diverse sportlocaties is een gegeven. Per maand zijn het aantal dagen doordeweeks (maandag tot en met vrijdag) en in het weekend (zaterdag en zondag) vastgesteld. Vervolgens is in de capaciteitsberekening onderscheid gemaakt in de volgende tijdsloten:

- Dagdeel (ma – vr: 8:00 – 14:00);
- Avonddeel (ma – vr: 16:00 – 22:00);
- Weekenddeel (za – zo: 8:00 – 18:00).

Hierbij wordt verondersteld dat de dagdelen (hoofdzakelijk) worden gebruikt door onderwijs gerelateerde sporturen. Vanwege het gebruik van een continurooster wordt verwacht dat de onderwijsuren enkel op maandag tot en met vrijdag van 8:00 tot 14:00 zullen plaatsvinden.

De avondcapaciteit zal hoofdzakelijk worden gebruikt door de diverse sportverenigingen. Hierbij zijn de gebruikersuren van seizoensgebonden sporten in de wintermaanden inbegrepen. De trainingsuren zullen naar verwachting plaatsvinden op maandag tot en met vrijdag van 16:00 tot 22:00.

De weekendcapaciteit zal hoofdzakelijk bestaan uit de capaciteitsbehoefte ten aanzien van wedstrijden van de diverse sportverenigingen die actief zijn op het sportcomplex. Hoewel de gebruikersuren kunnen verschillen tussen zaterdag en zondag, wordt gerekend met de verwachting dat de wedstrijden op zaterdag en zondag zullen plaatsvinden tussen 8:00 en 18:00.

Additionele vraag en demografische groei

In het rapport van Antea Groep is destijds een additionele behoefte opgenomen. Enkele verenigingen hebben toen aangegeven graag meer uren gebruik te willen maken van de binnensport accommodaties, indien de capaciteit dit toelaat. Echter, blijkt uit een analyse van het 'activiteiten rooster 2019' dat deze verenigingen inmiddels al meer capaciteit afnemen. Hierdoor is het niet bekend in hoeverre de diverse verenigingen toekomstige groei verwachten. In de huidige berekening van de bezettingsgraad van de diverse sportlocaties is hiermee dan ook geen rekening gehouden. Dit geldt eveneens voor de in 2017 vastgestelde verwachte demografische groei van 3,5% voor de periode 2017-2021.

Omreken factor

Na afronding van het project 't Wooldrik zullen de binnensport accommodaties bestaan uit bestaande locaties (SH 2), uitbreidingslocaties (DV; MFR; SH 3: 1/3^{e} uitbreiding) en deels uit vervangende nieuwbouwlocaties (SH 1; SH 3: 2/3^{e} vervanging). Door herplaatsing van verschillende verenigingen naar nieuwe sportlocaties en afwijkende afmetingen van de accommodaties, zal het aantal gewogen gebruiksuren van de diverse locaties afwijken ten opzichte van de huidige locatie.

Indien voorheen bijvoorbeeld gymlokaal De Esch voor één uur werd afgehuurd, hoeft nu enkel 1/3^{e} (0,33) van SH 3 te worden gehuurd of de helft van hal 2 (0,50). De resterende ruimte (gelijk aan twee gymzalen) kunnen gelijktijdig worden verhuurd. Op basis van de overgang van de huidige ruimte (verticale kolom) naar de nieuwe toegekende locatie (horizontale kolom) is een factor vastgesteld, waarmee het nieuwe gewogen aantal uren kan worden vastgesteld. Hierbij zijn de volgend 'factors' vastgesteld:

Factor uren van huidige gebruik naar nieuwe locatie:

	SH 1	SH 2	SH 1 / SH 2	SH 3	DV	MFR
Gymlokalen	0,50	0,50	0,50	0,33	1,00	1,00
SH 1 halve hal	0,50	0,50	0,50	0,67	1,00	1,00
SH 1 volledig	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SH 2 halve hal	0,50	0,50	0,50	0,67	1,00	1,00
SH 2 Volledig	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

In de capaciteitsberekening is eveneens de optie opgenomen om het nieuwe gebruik toe te kennen aan de ruimte 'SH 1 / SH 2', indien het niet uitmaakt waar deze uren worden toegekend. De uren in 'SH 1 / SH 2' worden dan evenredig verdeeld over beide sporthallen.

Toekennen sportlocaties

Onderstaande tabel beschrijft van welke accommodatie de verschillende type gebruikers in de nieuwe situatie gebruik zullen maken. Hierbij zijn de eerder toegelichte gebruikersgroepen toegepast en enkele uitzonderingen uitgelicht:

Gebruikersgroep	**Accommodatie**
Borne Blijf Fit	SH 2
Dans- en Vechtsport	DV
Onderwijs	SH 3
Sporttraining*	SH 1 / SH 2
Sportwedstrijd*	SH 1
Divers	SH 1 / SH 2
Badminton, volleybal, hockey, gymnastiek en zaalvoetbal verenigingen	SH 3

*Met uitzondering van de badminton, volleybal, hockey, gymnastiek en zaalvoetbal verenigingen

Uit het bovenstaande overzicht wordt duidelijk dat een aantal sportverenigingen geen gebruik zullen maken van de wedstrijdhal (SH 1). De badminton, volleybal, hockey, gymnastiek en zaalvoetbal verenigingen zijn mede door het seizoensgebonden karakter en het aantal trainingsuren in SH 3 geplaatst. Op deze wijze blijft het aantal training- en wedstrijduren beheersbaar verdeeld over de diverse locaties. Uit bovenstaande overzicht blijkt dat op basis van het ‘activiteitenrooster 2019’ geen gebruik wordt gemaakt van MFR. Eveneens zijn geen uren toegekend aan deze nieuwe ruimte in de huidige capaciteitsberekening, waardoor MFR ontbreekt in de figuren met de voorlopige bezettingsgraad.

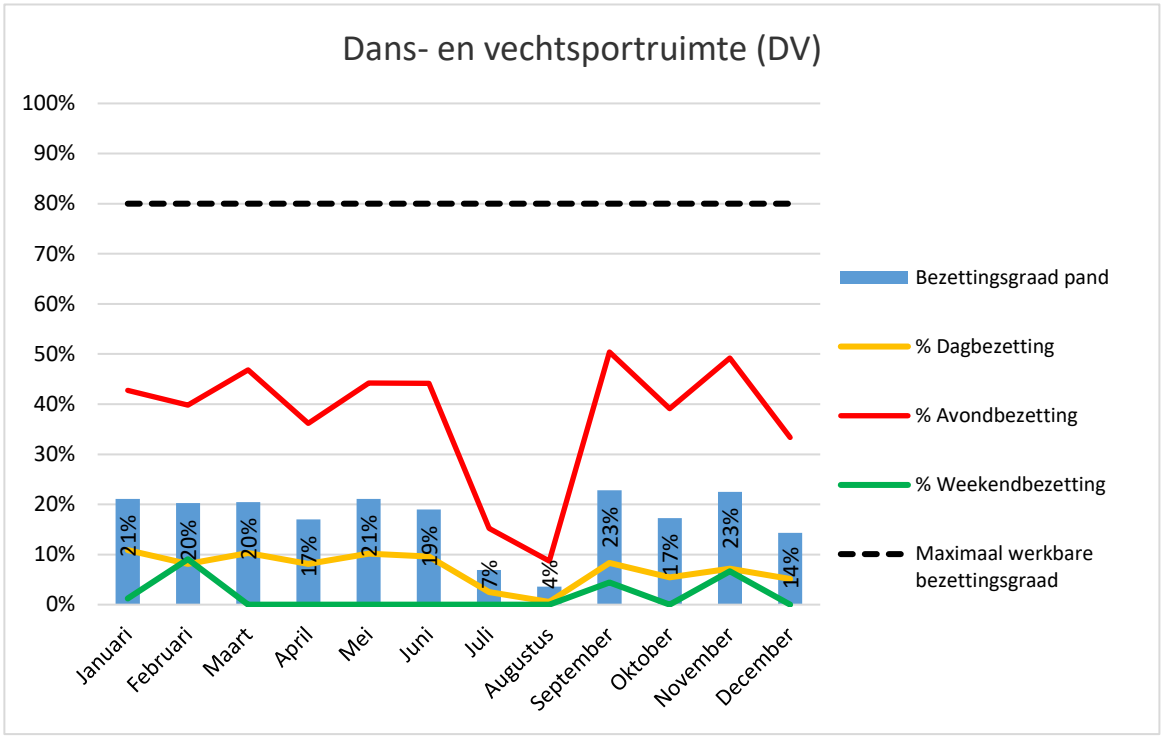
Resultaat

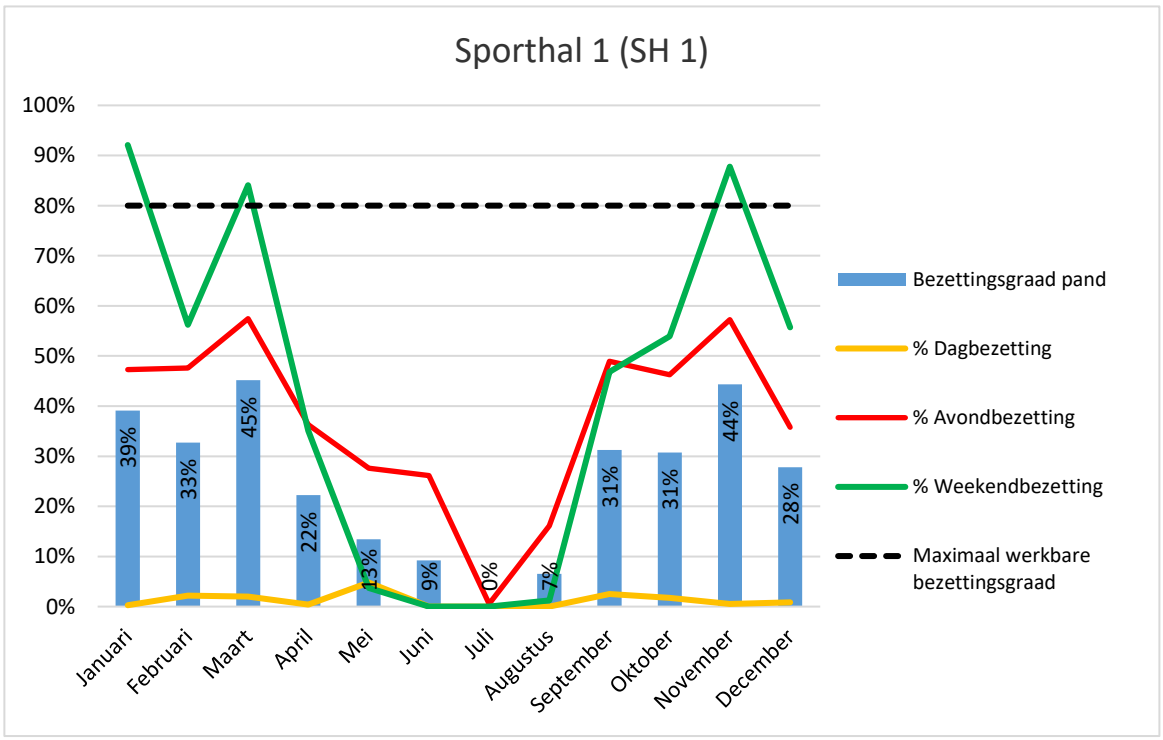
Op basis van het fictieve activiteitenrooster en de hiervoor toegelichte uitgangspunten is per accommodatie de bezettingsgraad per maand berekend. In onderstaande figuren is onderscheid gemaakt in ‘dagdeel’, ‘avonddeel’, ‘weekenddeel’ en de gewogen gemiddelde bezettingsgraad van de diverse accommodaties (zie legenda). Hierbij is in lijn met de huidige opzet van het project ’t Wooldrik onderscheid gemaakt in de volgende accommodaties:

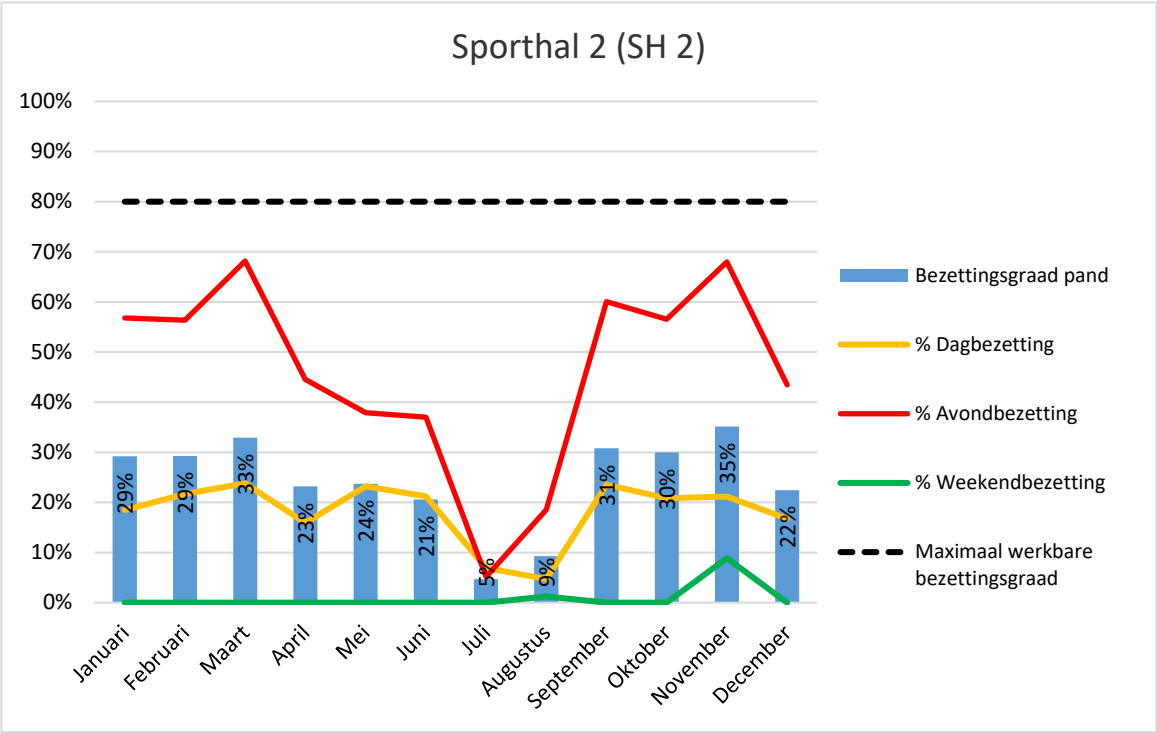
- Dans- en Vechtsport ruimte (DV);
- Sporthal 1 (SH 1);
- Sporthal 2 (SH 2);
- Sporthal 3 (SH 3);
- Multi Functionele Ruimte (MFR).

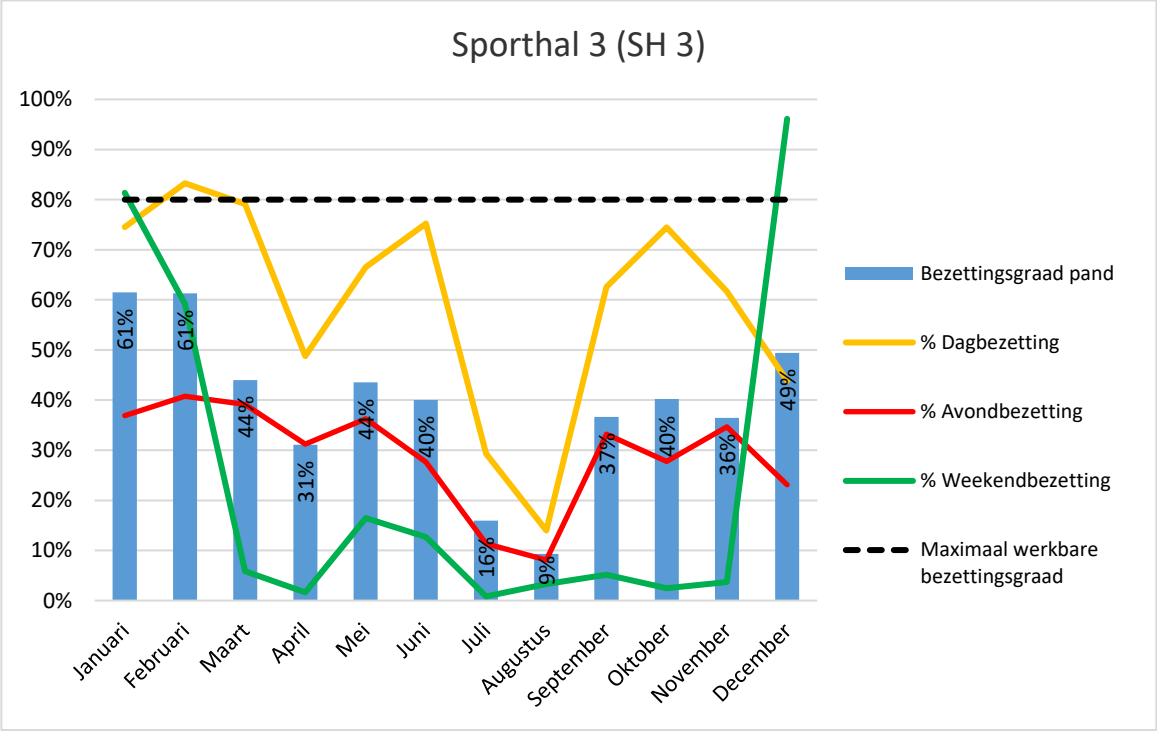
Een overzicht met de verwachtte toekomstige bezettingsgraad van de Multi Functionele Ruimte ontbreekt, aangezien in het fictieve activiteitenrooster geen gebruikersuren zijn toegekend aan de Multi Functionele Ruimte.

Binnen het projectteam wordt een bezettingsgraad van maximaal 80% als werkbaar gezien. Het is raadzaam om te onderzoeken of de NOC*NSF-richtlijn ten aanzien van de bezettingsgraad van een sportcomplex een gelijkwaardige richtlijn aanhoudt. De uiteindelijke planning van de diverse sportmomenten in de verschillende locaties dient ervoor te zorgen dat de maximaal werkbare bezettingsgraad van 80% niet wordt overschreven.


Dans- en vechtsportruimte (DV)
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
21%
20%
20%
17%
21%
19%
7%
4%
23%
17%
23%
14%
Januari
Februari
Maart
April
Mei
Juni
Juli
Augustus
September
Oktober
November
December
Bezettingsgraad pand
% Dagbezetting
% Avondbezetting
% Weekendbezetting
Maximaal werkbare bezettingsgraad


Sporthal 1 (SH 1)
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
39%
33%
45%
22%
13%
9%
0%
7%
31%
31%
44%
28%
Januari
Februari
Maart
April
Mei
Juni
Juli
Augustus
September
Oktober
November
December
Bezettingsgraad pand
% Dagbezetting
% Avondbezetting
% Weekendbezetting
Maximaal werkbare bezettingsgraad


Sporthal 2 (SH 2)
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
29%
29%
33%
23%
24%
21%
5%
9%
31%
30%
35%
22%
Januari
Februari
Maart
April
Mei
Juni
Juli
Augustus
September
Oktober
November
December
Bezettingsgraad pand
% Dagbezetting
% Avondbezetting
% Weekendbezetting
Maximaal werkbare bezettingsgraad


Sporthal 3 (SH 3)
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
61%
61%
44%
31%
44%
40%
16%
9%
37%
40%
36%
49%
Januari
Februari
Maart
April
Mei
Juni
Juli
Augustus
September
Oktober
November
December
Bezettingsgraad pand
% Dagbezetting
% Avondbezetting
% Weekendbezetting
Maximaal werkbare bezettingsgraad

Conclusie en advies

Bij het interpreteren van de resultaten is het van belang om te realiseren dat een bezettingsgraad van 100% in theorie mogelijk is, maar praktisch onhaalbaar is waardoor enige buffer in de bezettingsgraad moet worden aangehouden. Het rekenen met gewogen gebruiksuren naar rato van een gehele sporthal betekent dat de bezettingsgraad uitgaat van het gebruik van de gehele sporthal. Dit houdt mogelijk in dat de sporthal door twee (SH 1 en SH 2) of drie (SH 3) gebruikers gelijktijdig wordt gebruikt. Bovendien leert de ervaring dat niet alle tijdsloten even gewild en/of praktisch werkbaar voor de diverse verenigingen.

Mede op basis van deze uitgangspunten ten aanzien van de capaciteitsberekening van de accommodaties, wordt een bezettingsgraad van meer dan 90% aangemerkt als praktisch onmogelijk. Een bezettingsgraad van 80% wordt binnen het projectteam gezien als een maximaal werkbare bezettingsgraad, welke middels een gestippelde lijn visueel is weergegeven in de diverse figuren.

Hierbij moet nog worden opgemerkt dat in het huidige scenario geen groeicijfers zijn opgenomen ten opzichte van de daadwerkelijke gebruikersuren uit 2019. In de komende jaren kunnen de bezettingsgraden daardoor mogelijk hoger uitvallen. Anderzijds kan een afname van het aantal gebruiksuren eveneens voorkomen.

Op basis van de hiervoor toegelicht uitgangspunten blijkt over het algemeen dat de sportaccommodaties beduidend minder worden gebruikt in de zomermaanden (Juli - Augustus). Bovendien leidt het gebruik van de binnensportaccommodaties in het winterseizoen (September – Maart) tot een verhoogde piek in de bezettingsgraad.

De bezettingsgraad van de dans- en vechtsportruimte is laag te noemen. De gebruiksuren vinden met name ’s avonds plaats, met een stabiele bezettingsgraad van zo’n 50%. Sporthal 1 kent met uitzondering van de maanden mei tot en met augustus een relatief lage, maar stabiele bezettingsgraad in de avonduren van zo’n 55%. Daarentegen wordt de sporthal, ondanks het uitwijken van enkele sportverenigingen naar SH 3, in het weekend intensief gebruikt met pieken tot 90% in het winterseizoen. Sporthal 2 wordt in het weekend daarentegen nagenoeg niet gebruikt. Borne Blijft fit zorgt overdag voor een bezetting van zo’n 25%. De hal wordt hoofdzakelijk gebruikt voor trainingen in de avonduren, wanneer een prima werkbare bezetting met pieken tot 70% wordt verwacht. Sporthal 3 wordt door enkele sportverenigingen gebruikt, waarbij vooral de piek in de bezettingsgraad in de weekenden van de wintermaanden opvallend is. Deze pieken worden verklaard door het toewijzen van SH 3 aan enkele seizoensgebonden sportvereniging om zodoende de bezettingsgraad van de wedstrijdhal (SH 1) in de wintermaanden te verlagen. Overdag zorgen de onderwijs uren voor een stabiele, hoge bezettingsgraad van zo’n 75%. ’s Avonds ligt de bezettingsgraad lager, rond de 40%.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat de diverse sportlocaties op verschillende momenten intensief worden gebruikt. Echter, is ook duidelijk dat de bezetting van de diverse locaties wellicht beter kan worden verspreid. In het huidige scenario is geen rekening gehouden met eventuele toename in de capaciteitsbehoefte als gevolg van demografische groei of acute behoefte aan aanvullend gebruik van de binnensportaccommodaties. Er is eveneens geen rekening gehouden met beperkende factoren zoals groepsomvang. De huidige bezettingsgraden bieden echter voldoende ruimte om eventuele toekomstige groei te ondervangen.

Op basis van de gewogen bezettingsgraad van de diverse sportlocaties, in combinatie met de voorgenoemde kanttekeningen maakt het raadzaam om het project in de huidige vorm te realiseren. Het levert immers, na het vaststellen van een definitieve gebruiksindeling op basis van een concept ‘activiteiten rooster 2020’, naar verwachting geen onwerkbare bezettingsgraden op. Bovendien beschikt sportcomplex ’t Wooldrik zodoende over voldoende capaciteit om groei in te toekomst te kunnen ondervangen.