Aan de leden van de gemeenteraad

Noordwijk, 19 oktober 2021

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Uw kenmerk	:
Uw brief van	:
Zaaknummer	: 155109
Behandeld door	: R.E. Koekkoek
Verzenddatum	:
Onderwerp	: Aangenomen motie inzake Financiële dekking voor De Schelft
Bijlage(n)	: 2

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

In uw raad van 29 juni 2021 heeft u ons college met het aannemen van de motie van de leden Van der Vossen (NZLokaal) e.a. over de financiële dekking voor De Schelft opgeroepen om:

1. Alle mogelijkheden te onderzoeken voor de benodigde financiële dekking voor de variant multifunctionele hal met basaal zwembad;
2. Met de bestaande gebruikers, zoals verenigingen en huurders, te overleggen over hun mogelijkheden om bij te dragen aan de eenmalige en / of structurele lasten en hierover afspraken te maken;
3. Actief op zoek te gaan naar nieuwe huurders en/ of stakeholders;
4. Een voorstel inclusief dekkingsmiddelen voor de varianten multifunctionele hal met en zonder basaal zwembad in september 2021 aan de raad voor te leggen.

In deze brief gaan wij nader in op de deelvragen, waarbij we tevens verwijzen naar de verdiepende bijlagen.

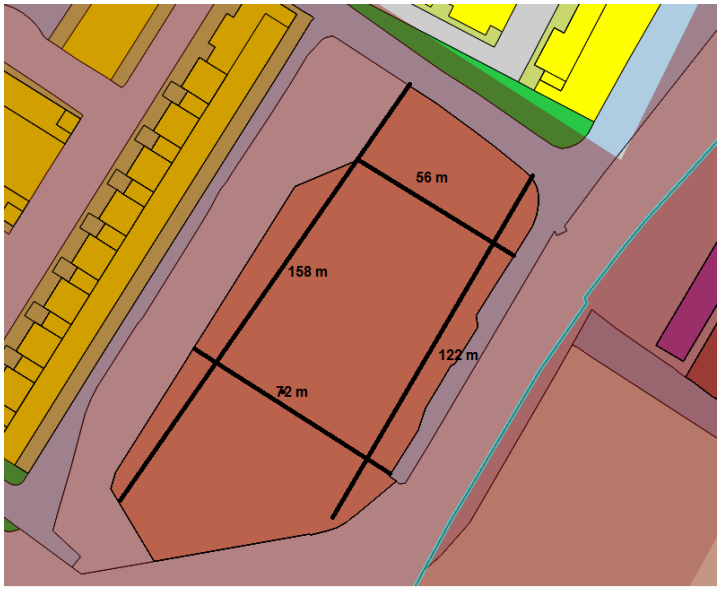
Beantwoording deelvragen motie 29 juni 2021

Ad 1. Financiële dekking

Uitkering verzekeringsgelden

De verzekeringsgelden vormen een substantiële dekkingsgrondslag voor de herbouw van De Schelft. Voorwaarde voor de uitkering is dat uiterlijk 3 jaar na de brand van 14 november 2020 met de bouw is gestart. Om hier (mede) aan te voldoen is het uitgangspunt dat de herbouw van De Schelft plaatsvindt binnen het huidige planologisch kader op de locatie Maandagsewetering 202. Dit geeft de meeste garantie dat tijdig kan worden gestart met de bouw en daarmee het veiligstellen van de verzekeringsuitkering.

In onderstaande afbeelding is het bouwvlak aangegeven dat voor 55% mag worden bebouwd en met enkele lijnen is een aanduiding van de lengte en breedte aangegeven.



Ruimtebesparing

Onderdeel van de eerste opgave die u ons heeft meegegeven is dat wij OLCO verzocht hebben na te gaan in hoeverre het ruimtegebruik kan worden geoptimaliseerd. In samenspraak met de verenigingen zijn zowel bij de sporthal als ook bij het zwembad ruimtebesparingen gevonden. De totale ruimtebesparing levert een financieel voordeel op van € 970.000,- in de variant multifunctionele hal zonder zwembad. In de variant met basaal zwembad levert dit een besparing op van € 1.200.000,- In beide varianten kan het financiële voordeel verder worden verhoogd indien de vrije hoogte in de sporthal wordt aangepast van 9 naar 7 meter (gelijk aan de hoogte van de “oude De Schelft”). In de bijgevoegde rapportage is uitgegaan van een hogere hoogte. Dit in verband met de ruimtebeleving tijdens grotere evenementen en sporttechnische aspecten (wedstrijdsport op hoog niveau) .

Duurzaamheidsmaatregelen

Er is een beknopt onderzoek uitgevoerd naar kansrijke duurzaamheidsmaatregelen waarmee de exploitatielasten van het zwembad bij herbouw van De Schelft structureel worden verlaagd. De insteek is gelet op uw motie vooral financieel van aard. De zwemvereniging heeft uw raad en ons college in een eerder stadium hiervoor een aantal suggesties aangereikt. Het bureau DWA heeft deze suggesties en andere duurzaamheidsmaatregelen nu voor ons beoordeeld. Bij deze globale verkenning hebben de zwemvereniging en de sportraad geparticipeerd. DWA concludeert dat de basis, zoals opgenomen in de rapportage van OLCO, goed is. Aanvullend worden nog enkele aanbevelingen gedaan voor investeringen waarvan de terugverdientijd zeker is. Gelet op de tijdsklem waarin we zitten wat betreft de start van de herbouw van een nieuwe De Schelft is uitgegaan van beproefde recepten. Veelbelovende duurzaamheidsmaatregelen zoals het gebruik van geothermie vergen nog jaren van onderzoek en vergunningen voordat deze energiebron bruikbaar is. Gelet op de relatieve korte tijd die er resteert tot de herbouw, kunnen wij hier niet op voorhand al van uitgaan. Wel zullen wij bij de verdere uitwerking hierop voorsorteren door er rekening mee te houden dat gedurende de exploitatietermijn van De Schelft mogelijk installaties aansluitbaar zijn op duurzame energiebronnen.

De resultaten uit deze verkenning hebben niet geleid tot het aframen van het verwachte exploitatietekort voor de variant met een basaal zwembad.

Ad 2. Bijdragen verenigingen.

Met de verenigingen die gebruik maakten van De Schelft is gesproken. Vele incidentele en frequente gebruikers zien geen of beperkte kans om extra financiële bijdragen te leveren. Alleen de carnavalsvereniging en ODI zijn financieel in staat om een financiële bijdrage te leveren. In het geval van huur zijn zij bereid om de ruimten casco af te nemen en de afwerking uit eigen middelen te bekostigen. De carnavalsvereniging heeft ook aangegeven de mogelijkheden te onderzoeken om de eigen ruimten (circa 280 m2) te verwerven dan wel kostendekkend te huren, zodat de gemeente hier financieel niet in bijdraagt. Tevens draagt de vereniging de onderhoudskosten voor het deel waarvan zij dan eigenaar is.

Ad 3. Nieuwe functies en huurders

Extra functies toevoegen om de financiële haalbaarheid te vergroten vraagt doorgaans om extra ruimte mede vanwege de extra parkeerbehoefte die hieraan is gekoppeld. Nagegaan is of deze ruimte op de huidige locatie van De Schelft aanwezig is.

De twee varianten die worden beschouwd, zonder en met basaal zwembad, passen binnen het maximale bebouwingsoppervlak vanuit het bestemmingsplan Mossenest waarbij moet worden opgemerkt dat bij de variant met een basaal zwembad een deel van het programma gestapeld dient te worden gerealiseerd. Ook in combinatie met de nodige verkeers- en parkeervoorzieningen en groen/water zouden beide varianten van een multifunctioneel centrum passen op het beschikbare kavel. Ter vergelijking is in onderstaande tabel ook de grootte van de ‘oude De Schelft’ aangeduid.

Oppervlakte varianten Aantal m2	Oude situatie De Schelft	MFC zonder zwembad	MFC met basaal zwembad
Totaal bruto vloeroppervlak	6.116	3.959[1]	5.663
Footprint (bebouwd oppervlak begane grond)	5.491	<3.959	<5.581
Beschikbare footprint (bebouwd oppervlak op begane grond binnen het bestemmingsplan)	5581	5581	5581
Ruimte voor extra programma bgg	90	>1.622	[2]
Parkeren fiets en auto	2.128	1.795	2.687
Verharding inclusief rijbanen	2.114	2.156	3.178
onverhard[3]	3.677	3.968	2.054
Totale gebied	13.500	13.500	13.500

Bron cijfers: OLCO / gemeente

Aan beide varianten kunnen nieuwe functies worden toegevoegd zolang deze binnen het huidige planologisch kader passen (qua functie en footprint). Een belangrijk ander aspect hierbij is de tijdspanne waarin gestart moet zijn met de herbouw aangezien de dekking van het project mede wordt bekostigd met de uitkering van de brandverzekering. Hierop kan alleen aanspraak worden gemaakt als binnen 3 jaar na de brand wordt begonnen met herbouw van De Schelft (uiterlijk op 13 november 2023). Het wijzigen van het planologisch kader vergroot het risico dat niet tijdig met de bouw kan worden begonnen aanzienlijk en wordt om die reden dan ook sterk afgeraden.

Een multifunctioneel centrum zonder zwembad laat uiteraard meer ruimte voor andere functies op de begane grond toe dan met een basaal zwembad. Deze extra ruimte kan ook ingezet worden om een grotere ruimtelijke kwaliteit op de kavel te creëren in de vorm van extra groen/ water. Voor het multifunctionele centrum met basaal zwembad betekent dit dat een extra programma voornamelijk gestapeld dient te kan worden door gebruik te maken van verdiepingen (boven de sporthal is dit gelet op de maximale bouwhoogte overigens niet mogelijk).

In de zoektocht naar geschikte functies hebben wij ons beperkt tot functies die een aanvulling zijn ten opzichte van de bestaande functies in het multifunctioneel centrum en die in overeenstemming zijn met het huidige planologische kader. Onderzocht is de toevoeging van een gezondheidscentrum

[1] Een deel van het programma kan op de verdieping worden gerealiseerd. Dit biedt ruimte voor het toevoegen van nieuwe functies als verdienmodel. (datzelfde geldt ook voor variant met basaal zwembad).
[2] De ruimte voor extra programma op de begane grond is afhankelijk van het “basis”programma dat op de verdiepingen kan worden gerealiseerd.
[3] Daadwerkelijke onverhard oppervlak is afhankelijk van de grootte van de footprint van het nieuwe gebouw.

en er is gezocht naar een functie die uitgeoefend kan worden in de overmaat van de sporthal met de restrictie dat dit deel wel beschikbaar moet zijn tijdens de carnavalsperiode.

Medisch gezondheidscentrum

De inpassing van een medisch gezondheidscentrum is cijfermatig qua bebouwd oppervlakte ook mogelijk in het geval van een multifunctioneel centrum met basaal zwembad zolang dit op de verdieping(en) wordt gerealiseerd. De fysieke ruimte hiervoor is binnen het huidige planologisch kader aanwezig en ook de vertegenwoordigers van het medisch gezondheidscentrum zijn hiermee akkoord zolang er een goede entree/trap/lift komt. Qua parkeren is deze functie voordelig omdat deze functie met name overdag wordt benut, terwijl de sportbeoefenaars meer in de avond gebruik maken van de sportfaciliteiten. Hierdoor wordt de toename van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen beperkt. Een parkeeronderzoek zal hierin duidelijkheid geven als de functies en maatvoering duidelijk zijn.

Wij hadden u graag meer concrete afspraken voorgelegd. Helaas bleek dat partijen die aanvankelijk vooral de samenwerking zochten bij nader inzien meer tijd nodig hebben om tot sluitende afspraken te komen. Laat onverlet dat we een dergelijke functie graag zouden willen toevoegen als kostendrager omdat een dergelijke voorziening ook in maatschappelijk opzicht zorgt voor een meerwaarde. De extra investering die hiervoor benodigd is, zal op grond van de stichtingskosten met het gezondheidscentrum worden verrekend waardoor deze investering voor de gemeente kostenneutraal is. De grondopbrengst die de gemeente verkrijgt met de toevoeging van een medisch gezondheidscentrum wordt als bate ingeboekt waarmee de totale investeringslast met circa €600.000 wordt verlaagd. Mocht uw raad ervoor kiezen om geen basaal zwembad te realiseren dan is dit voor de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum overigens geen reden om af te zien van deze ontwikkeling.

Verhuur e-sports/gaming

Onderzocht is in hoeverre een ruimte kan worden verhuurd aan de e-sport[1]/gamingfunctie. Een relatief nieuwe functie in sportaccommodaties die landelijk een sterke opmars maakt en ook een toegevoegde waarde heeft voor het multifunctioneel centrum. De financiële bijdrage van deze functie lijkt op voorhand echter beperkt. De initiatiefnemers gaven daarnaast aan dat een dergelijke functie voor hen alleen exploitabel is als zij ook kunnen beschikken over de horeca exploitatie van De Schelft. Deze aanvullende voorwaarde, maar ook het gewenste ruimtelijke programma en de daarbij benodigde parkeervoorziening, is voor ons reden om deze functie invulling vooralsnog optioneel mee te nemen. Nagegaan moet worden of er voldoende ruimte op de locatie beschikbaar is en hoe gekomen wordt tot een passende invulling van het maatschappelijke belang van de horeca voor het gehele multifunctionele centrum.

Flexibele schil

De carnaval is met het idee gekomen om aansluitend aan de sporthal een extra ruimte te realiseren, waarin het carnaval het podium reeds op kan bouwen zonder dat de sport door deze activiteit direct wordt beperkt. Daarnaast heeft de carnavalsvereniging de wens kenbaar gemaakt dat zij graag de in Noordwijkerhout verspreid liggende opslag, waaronder de twee opleggers voor de carnavalsstoet, centraal in de nieuwe De Schelft ondergebracht willen hebben. De reden hiervoor is dat het elk jaar weer zoeken is naar beschikbare ruimte hiervoor.

Feitelijk is hier geen sprake van een flexibele schil, maar van multifunctionaliteit. Op deze wijze kan de sport langer doorgaan en wordt de zaalruimte voor carnaval vergroot. Ruimte die gevonden moet en naar verwachting kan worden binnen het huidige planologische kader. In de ontwerpopgave zal

[1] E-sport of electronic sports houdt wedstrijd gamen in. Dit kan individueel maar ook in teamverband plaatsvinden en wordt op zowel amateur- als professioneel niveau gespeeld.

nagegaan moeten worden of deze wens die voor de gemeente stichtingskosten neutraal moet plaatsvinden op een fraaie manier binnen het bestaande planologisch kader valt in te passen. Daarbij moeten wij ook in ogenschouw nemen dat het creëren van opslagruimte geen maatschappelijke meerwaarde oplevert.

Ad 4. Voorstel en dekkingsmiddelen variant multifunctioneel centrum met en zonder basaal zwembad

In de meerjarenbegroting 2022-2025 welke op 10 november 2021 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd, zijn de financiële middelen voor een multifunctioneel centrum zonder basaal zwembad opgenomen.

Aan de raad is in eerdere bijeenkomsten/vergaderingen voorgelegd dat een multifunctioneel centrum met basaal zwembad een structureel extra budget vergt van € 231.000,- als het totale investeringsbedrag uit de reserves gehaald wordt of een extra budget van € 712.000,- als het totale investeringsbedrag niet uit reserves gehaald kan worden.

Een hybride variant om een gedeelte van de investering uit reserves te dekken en een gedeelte uit de exploitatie (begroting) was eerder naar oordeel van de provincie niet mogelijk. Echter in een recent schrijven van de provincie geven zij nu wel de mogelijkheid dit te doen. Deze dekkingsvariant is dus ook uitgewerkt en wordt in deze brief toegelicht. In onderstaande tabel is aangegeven wat de financiële impact is van de verschillende dekkingsvarianten.

Variant	Multifunctioneel centrum met basaal zwembad uit reserves	Multifunctioneel centrum met basaal zwembad uit exploitatie	Multifunctioneel centrum met basaal zwembad uit reserves en exploitatie
Bruto investering ex btw	€ 16.470.000	€ 16.470.000	€ 16.470.000
Bovengemiddelde prijsstijging materialen, arbeid en marktwerking	€ 1.153.000	€ 1.153.000	€ 1.153.000
Verzekeringsuitkering (stelpost)	-€ 4.500.000	-€ 4.500.000	-€ 4.500.000
Bijdrage grondverkoop	*-€ 600.000*	*-€ 600.000*	*-€ 600.000*
Optimalisatie ruimtegebruik	*-€ 1.200.000*	*-€ 1.200.000*	*-€ 1.200.000*
Netto investering ex btw	**€ 11.323.000**	**€ 11.323.000**	**€ 11.323.000**
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 626.000	€ 626.000	€ 626.000
Kapitaalbaten (verzekeringsuitk.)	-€ 166.000	-€ 166.000	-€ 166.000
Exploitatie- en onderhoudskosten	€ 963.000	€ 963.000	€ 963.000
Exploitatie inkomsten (huur)	-€ 292.000	-€ 292.000	-€ 292.000
Netto exploitatiekosten	€ -1.131.000	€ -1.131.000	€ -1.131.000
Budget huidige begroting	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000
Tekort in begroting	€ -691.000	€ -691.000	€ -691.000
Dekking uit reserve	**€ 11.323.000**	**€ 0**	**€ 6.420.000**
Dekking van de kapitaallasten uit reserve	€ 460.000		€ 337.000
Als alles/gedeelte uit reserves wordt gehaald hou je volgende structurele lasten over	**€ -231.000**	**€ -691.000**	**€ -354.000**

De ramingen van OLCO zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2021 en kennen een index gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage van de laatste 30 jaar. Een dergelijk inflatiepercentage doet

geen in de huidige situatie geen recht aan de realiteit. We zien ons genoodzaakt om gelet op de bovengemiddelde prijsstijging een aanvullend bedrag op te nemen. Dit hebben we expliciet in eerdere tabel opgenomen. Door de eerder in deze brief genoemde optimalisatie van het ruimtegebruik en een bijdrage grondverkoop zijn de netto investeringsbedragen met € 1,8 miljoen naar beneden bijgesteld tot € 11.323.000,-. Hierdoor is een aanvullend bedrag van € 4,82 miljoen nodig uit reserves in plaats van het eerder gecommuniceerde bedrag van € 6 miljoen. In de tweede variant -waar geen middelen uit de reserves worden gehaald- daalt het structureel benodigde aanvullend budget van € 712.000,- naar € 691.000,-

Dekkingsvarianten

Multifunctioneel centrum met basaal zwembad ***uit reserves***
Als de dekking van het multifunctioneel centrum met basaal zwembad volledig uit reserves gehaald moet worden dan is een extra onttrekking nodig van € 4.823.000,- uit de reserves. In de begroting welke op 10 november 2021 aan de raad wordt voorgelegd is namelijk reeds € 6,5 miljoen gereserveerd uit reserves voor de multifunctionele hal zonder basaal zwembad. Daarnaast is een benodigd budget van structureel € 231.000,- nodig om de extra exploitatie- en onderhoudskosten te kunnen dekken.

Multifunctioneel centrum met basaal zwembad ***uit exploitatie***
Als er geen aanwending plaatsvindt uit reserves voor het multifunctioneel centrum met basaal zwembad dan is een structureel budget van € 691.000,- nodig om dit centrum te kunnen realiseren.

Multifunctioneel centrum met basaal zwembad ***uit reserves en uit exploitatie***
Indien het investeringsbedrag gedeeltelijk uit reserves wordt betaald dan is er een extra structureel budget van € 354.000,- nodig om dit centrum te kunnen realiseren.

Onderzoek dekkingsmiddelen

Onderzoek reserves
De huidige reservepositie is zodanig dat alleen de Nuon reserve in aanmerking zou komen om de benodigde € 4.823.000,- te kunnen dekken. Echter is daarop een voorlopige reservering gelegd met investeringsambities zoals de Aansluiting Beeklaan op N206, Parkeerdruk Noordwijk aan Zee, Hoofdstraat; inrichting en Gebiedsuitwerking KW-boulevard. Hierdoor kunnen de benodigde middelen niet hierin gevonden worden, behalve als er andere beleidskeuzes gemaakt worden op de eerder genoemde investeringsambities.

Aframing budgetten binnen de begroting
De organisatie is gevraagd na te gaan of budgetten naar beneden bijgesteld zouden kunnen worden zonder dat dit de bedrijfsvoering in gevaar brengt. Uit deze uitvraag is een budget gekomen van circa € 150.000,-. per jaar. Hiermee is wel het vlees van de botten en kunnen onvoorziene zaken niet meer opgevangen worden.

Na te denken over heroverweging/staken van activiteiten
Een quickscan van de hoofdtaken van de gemeente heeft niet geleid tot dekkingsmogelijkheden. Afweging van wettelijke taken en niet wettelijke taken is in deze korte tijd niet mogelijk gebleken.

Belastingverhogingen
Dekking van de extra middelen voor het multifunctioneel centrum met basaal zwembad zou ook gevonden kunnen worden in een ophoging van de belastingtarieven. In onderstaand schema wordt aangegeven wat 1% ophoging per belastingsoort zou opleveren.

Algemene dekkingsmiddelen	Geraamde Opbrengst 2022	1 % extra stijging
Parkeergelden	3.619.000	36.190
OZB woning eigenaar	9.362.000	93.620
OZB niet-woning eigenaar	2.861.000	28.610
Hondenbelasting	275.000	2.750
Forensenbelasting	1.336.000	13.360
Toeristenbelasting	3.326.000	33.260
Totale baten	**20.779.000**	**207.790**

Het college heeft zich gefocust op de dekkingsmogelijkheden voor de hybride variant waarin een gedeeltelijke dekking binnen reserves plaatsvindt en gedeeltelijk dekking binnen de exploitatie. Hiervoor is een structureel budget van € 354.000,- benodigd.

Op 27 september jongstleden verscheen de herziene septembercirculaire van het gemeentefonds. Na het bekijken van de aangepaste rekenmodellen en de informatie van onze externe adviseur voor het gemeentefonds komen we tot een bijstelling van de algemene uitkering (AU) voor de jaren 2022 – 2025, en daarmee tot de saldi van de begrotingsjaren.

Bedragen in € begrotingssaldo	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Saldo perspectiefnota	128.678	90.643	575.591	1.693.180
Herverdeling gemeentefonds		-645.000	-1.290.000	-1.935.000
Saldo met verwerking herverdeling gemeentefonds	128.678	-554.357	-714.409	-241.820
Effecten septembercirculaire 27-9	1.973.374	1.283.425	822.937	1.761.784
Overige mutaties	179.755	427.204	626.140	124.482
Begrotingssaldo	*2.281.807*	*1.156.272*	*734.668*	*1.644.446*
Correctie onttrekking reserves uit begrotingsaldo	1.175.237	610.000	305.000	
Saldo na correctie onttrekking reserves	**1.106.570**	**546.272**	**429.668**	**1.644.446**

Daar waar het begrotingssaldo van de perspectiefnota gecorrigeerd met de herverdeling van het gemeentefonds nog een negatief meerjarenperspectief liet zien, ontstaat door de effecten van de septembercirculaire en overige mutaties een positief meerjarenperspectief. Waarin ruimte aanwezig is vanaf 2025 voor de dekking van een multifunctioneel centrum met basaal zwembad.

Risico’s

In opdracht van de gemeente heeft OLCO/ Tien organisatieadvies een kosten- en exploitatieraming gemaakt. Gelet op het stadium waarin het project zich bevindt wordt gewerkt met een marge. Naar mate we verder in het proces komen zal deze marge kunnen worden verkleind. Pas nadat de aanbesteding heeft plaatsgevonden, weten we in principe waar we in bouwkundig opzicht financieel aan toe zijn. Wat dit qua exploitatie betekent zal blijken wanneer de accommodatie operationeel is. Ook hier wordt gewerkt met bepaalde aannames. Het lijkt ons goed om de risico’s hiervan in beeld te brengen zodat u deze in uw afweging kunt meenemen.

Algemeen

- Financiële onzekerheid uitkering gemeentefonds

De bijdrage vanuit het gemeentefonds fluctueert jaarlijks behoorlijk en is dan ook lastig in te schatten. Dit jaar ontstaat door de septembercirculaire plotseling een positief meerjarenbeeld. Omgekeerd kan dit natuurlijk ook. Uw raad moet zich er bewust van zijn dat de keuze voor een voorziening als een eenvoudig zwembad betekent dat de gemeente zich bij een later tegenvallende uitkering uit het gemeentefonds financieel vastzet gedurende de exploitatieperiode van een zwembad (40 jaar).

- Bezetting

De bezettingscijfers voor zwembad en sporthal zijn matig te noemen. Van de sporthal maakt alleen de badminton- en de handbalvereniging (alleen in de winter) gebruik. Het risico is reëel dat gebouwd wordt voor een piekmoment (carnaval) en dat de accommodatie daarna vaak ongebruikt zal zijn. Dit komt de exploitatie niet ten goede. Tegelijkertijd is er (letterlijk) veel ruimte beschikbaar om gebruik te intensiveren en exploitatie te optimaliseren.

Beheersmaatregel

Ingezet moet worden op multifunctionaliteit. Dit houdt in dat geen zelfstandige “eigen” ruimtes worden gecreëerd, maar de te realiseren ruimtes zo optimaal mogelijk worden benut. Gelet op de matige bezetting van de sporthal kan een keuze zijn om de sport in het geval van een culturele activiteit te laten uitwijken naar een andere avond. Gedurende de carnavalsperiode waren de sportverenigingen dit al gewend en dit zal dan ook nodig zijn voor 6-8 culturele uitvoeringen per jaar. Met een goede jaarplanning kunnen verenigingen hierop anticiperen.

- Duurzaamheid

De benadering van duurzaamheid in deze raadsbrief is met name financieel georiënteerd. Dit betreft een smalle benadering van duurzaamheid. Indien uw raad een bredere benadering verkiest voor dit project zal dit de investeringskosten waarschijnlijk doen verhogen, waarmee maatschappelijke kosten in de toekomst worden bespaard. Zo kunnen wij bij de ontwerpvraag bijvoorbeeld de voorwaarde meegegeven dat circulariteit wordt meegenomen en/of hogere eisen stellen aan de energetische prestaties van het gebouw.

- Opbrengst gezondheidscentrum

Wij hebben rekening gehouden met een bepaalde grondopbrengst in verband met de komst van een gezondheidscentrum. Indien blijkt dat een kleiner bebouwd oppervlak nodig is, zal dit resulteren in een lagere grondopbrengst.

Bouwkundig

- Hogere bouwkosten

Door schaarste aan grondstoffen en/of personeel kan de aanbesteding in financieel opzicht leiden tot hogere kosten dan geraamd.

Beheersmaatregel
Wij willen een nieuwe De Schelft tot stand brengen via een zogenaamde bouwteammodel. Bij de aanbesteding hiervoor vragen we de aannemers om een fictieve inschrijfstaat waarin al een aantal posten worden vastgelegd. Ook maken wij direct gebruik van de kennis en kunde van het aannemingsbedrijf waardoor de kostentechnische aspecten in de ontwerpfase van het bouwproject direct worden meegenomen. Discussie over meerwerk - bij een gelijkblijvend programma van eisen -

ontstaat in principe niet omdat de bouwondernemer zelf mede verantwoordelijk is voor het ontwerp, het bestek en het plan van aanpak. Indien de kosten hoger uitpakken dan weten wij dit daarnaast al in een vroegtijdig stadium -anders dan bij een traditionele aanbesteding- waardoor wij tijdig kunnen bijsturen dan wel bij u terug kunnen komen met een advies hoe hiermee om te gaan.

In het kostenoverzicht hebben wij op voorhand reeds een bedrag opgenomen vanwege de bovengemiddelde prijsstijgingen op dit moment voor arbeid, materialen en marktwerking.

- Extra kosten als gevolg van het afwijken van het oorspronkelijke programma van eisen

Voortschrijdend inzicht bij de gebruikers/participanten gedurende het project resulteert vaak in wijzigingen. Deze wijzigingen leiden vaak tot extra meerwerkkosten.

Beheersmaatregelen

Bij een samenwerking in een bouwteam heeft de opdrachtgever gedurende het (ontwerp)traject voldoende mogelijkheden om bij te sturen –waardoor participatie met (potentiële) gebruikers beter vormgegeven kan worden- en blijft in control.

Wij bouwen De Schelft voor de inwoners en de verenigingen die hier gebruik van maken. Deze verenigingen willen wij direct laten participeren in het traject door hen te betrekken bij de selectie van het architectenbureau. Door de verenigingen aan de voorkant te betrekken in dit project wordt de kans op afwijkingen ten opzichte van het vast te stellen programma van eisen kleiner. Ook worden problemen waar men tegen aan loopt in bijzijn van een meedenkende aannemer beslecht, waarmee ook een stukje begrip wordt gekweekt.

Exploitatie

- Lagere bezoekersaantallen

Als gevolg van de matige staat waarin het zwembad verkeerde en de matige servicegerichtheid kende het zwembad een dalend aantal bezoekers over de loop van de jaren. OLCO/Tienorganisatie-advies hebben in hun initiële rapport d.d. 12 mei 2021 versie 3.3. gewerkt met een aantal aannames omdat de getallen afkomstig van Optisport b.v. geen volledig beeld gaven. Het gecorrigeerde bezoekersaantal bedroeg in 2019 circa 48.000.

Een nieuw zwembad leidt normaliter tot meer bezoekers. Voor het nieuwe zwembad heeft OLCO/Tienorganisatieadvies het aantal bezoekers geprognotiseerd op bijna 58.000. Ten opzichte van het Nederlands gemiddelde is dit als laag te kwalificeren omdat het bad dan circa 90.000 bezoekers zou moeten trekken (gemiddeld circa 5 bezoeken per inwoner). Het moderne zwembad Binnenzee kende in 2019 een bezoekersaantal van 89.000. Dit bad is groter, maar ook hebben de beide dorpen meer inwoners dan de dorpen Noordwijkerhout en De Zilk. Op grond van het Nederlands gemiddelde zou Binnenzee een bezoekersaantal van 130.000 moeten hebben.

Indien uw raad kiest voor de herbouw van een basaal zwembad in De Schelft zal er geen recreatief bad meer zijn. Met de prognose van bijna 58.000 gaat het gemiddelde aantal bezoeken naar 3,41 bezoeken per inwoner van Noordwijkerhout en De Zilk en komt het vrijwel overeen met het gemiddelde bezoekersaantal dat naar Binnenzee gaat afkomstig uit de dorpen Noordwijk aan Zee en Noordwijk binnen.

De verwachting is dat recreatief zwemmen, anders dan baantjes zwemmen, in andere zwembaden gaat plaatsvinden. Indien het aantal bezoeken in De Schelft gaat oplopen zal dit afgezien van reguliere bevolkingsaanwas ergens vandaan gaan komen. Zwembad Binnenzee is het meest nabijgelegen zwembad en aannemelijk is dat zwemmers daar verhuizen, waardoor de bezetting van dit bad afneemt.

Beheersmaatregelen

Geen
OLCO/Tienorganisatieadvies heeft zo goed mogelijk het bezoekersaantal geprognotiseerd. Er zijn zowel argumenten te vinden die pleiten voor een hoger aantal bezoekers, maar ook voor een lager aantal. De neveninkomsten uit de aan de sport ondergeschikte horeca zal dan eveneens fluctueren.

- Multifunctionaliteit kent grenzen

De huidige bezetting van de sporthal De Schelft voorafgaand aan de brand was reeds gering. Nu de hockey naar de nieuwe sportzaal aan de Lageweg verhuist, wordt de nieuwe sporthal De Schelft vooralsnog alleen benut door de badmintonvereniging en de handbalvereniging in de winterperiode. Op 3 door de weekse avonden (maandag, woensdag en donderdag) is deze hal volledig beschikbaar.

Het onderbrengen van verschillende functies, zoals sport, carnaval, cultuur en evenementen is mogelijk in een extra grote sporthal. Hierdoor hoeft geen aparte theaterzaal meer te worden gerealiseerd. Het combineren van deze functies kent echter ook grenzen. Tegelijkertijd sporten en een culturele uitvoering lijkt niet goed samen te gaan. Op die momenten moet de sport plaatsmaken, hetgeen ook in het verleden gebeurde. Mocht blijken dat er in de toekomst meer culturele uitvoeringen gaan plaatsvinden dan schuurt dit met de sportactiviteiten. Overigens doet dit probleem zich alleen voor indien de bezetting van de sporthal flink toeneemt. Op dit moment zijn er voor de sport (training) overigens voldoende uitwijkmogelijkheden op door de weekse dagen en mogelijk ook in de nieuwe sporthal aan de Lageweg.

Beheersmaatregelen
In de markt bestaan er hoge paneeldeuren die een reductie geven qua geluid van 58 dB(A). Tussen het beoogde culturele deel en de overige reguliere sportzaaldelen zou een dergelijke wand kunnen worden geplaatst. In hoeverre dit afdoende is om sport en cultuur tegelijkertijd samen te laten gaan, zal in een referentieproject beoordeeld moeten worden. Dit vergt overigens wel een forse extra investering ten opzichte van de reguliere compartimenteerwanden. Alternatief is dat het tussenliggende compartiment niet wordt gebruikt voor de sport waardoor er in 1 van de 2 compartimenten nog wel gesport kan worden.

Terreinindeling

- Overschrijding planologisch kader/ verschraling ruimtelijke kwaliteit

Op grond van de benodigde vierkante meters wordt numeriek geconcludeerd dat onder voorwaarden het ruimtelijk programma past binnen de huidige planologische kaders. Nadat uw raad een richtinggevende keuze heeft gemaakt, zal in de uitwerking blijken of binnen dit planologisch kader gekomen wordt tot een optimale indeling van de gewenste bebouwingsruimte/ parkeergelegenheid, waarbij tevens aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit. De keuze om geen nieuw basaal zwembad te faciliteren, maakt dat de ruimtelijke opgaven wordt vergemakkelijkt. Tevens kan in het scenario zonder basaal zwembad eenvoudig tegemoet worden gekomen aan (aanvullende) wensen van de overige gebruikers. In het geval uw keuze wel op de herbouw van een basaal zwembad valt, zal dit

een grotere uitdaging zijn en zullen we waarschijnlijk minder tegemoet kunnen komen aan de wensen van overige gebruikers. Concreet betekent dit dat er nauwelijks meer sprake is van flexibiliteit m.b.t. de footprint. In dat geval zal het ruimteprogramma nader “geknepen” moeten worden en moeten we concessies doen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Beheersmaatregel
Indien uw voorkeur uitgaat naar een maximale variant met gezondheidscentrum en basaal zwembad zullen wij in het uit te werken programma van eisen heel kritisch onderscheid maken tussen harde eisen en wensen van de verschillende gebruikers. In dat geval wordt de primaire ontwerpopgave om de harde eisen te vertalen in het ontwerp en zoveel als mogelijk ook de verschillende wensen hierin mee te nemen.

- Onvoldoende ruimte voor voldoende parkeergelegenheid

Bij het berekenen van het parkeren is uitgegaan van een metrage. Dit biedt niet de zekerheid dat het er ook echt op past. Parkeren heeft namelijk bepaalde verhoudingen en indeling nodig die niet altijd in te passen is. Bij schuine lijnen levert dit veelal veel grondverlies op.

Beheersmaatregel

Een definitieve parkeerbalans moet nog worden opgesteld, maar dit is ook afhankelijk van de keuze van uw raad en hoe de herbouw binnen planologisch kader zal worden geprojecteerd. Hoewel het niet onze voorkeur heeft kunnen aanvullende parkeerplaatsen worden geprojecteerd aan de overzijde van de Scheftweg. Dit brengt wel extra kosten met zich mee. Overigens kan het college besluiten om af te wijken van de parkeerbalans. Zoals uit de gesprekken met de diverse verenigingen gebleken is, was parkeren in de oude situatie op een enkel evenement na nooit een probleem.

Keuzen

Met de beantwoording van uw vragen uit de motie d.d. 29 juni 2021 heeft u van ons extra informatie ontvangen ten behoeve van uw besluitvorming. Wij verzoeken u ons om op korte termijn hierover duidelijkheid te bieden. In onze beleving zal uw raad naast de uitwerking van het basisplan, bestaande uit een multifunctionele centrum, een richtinggevende keuze moeten maken uit de volgende optionele componenten:

1. het toevoegen van een basaal zwembad;

2. het toevoegen van een gezondheidscentrum als kostendrager;

3. het toevoegen van een flexibele schil voor zo ver dit kostenneutraal plaatsvindt op basis van de stichtingskosten;

4. het toevoegen van eventuele extra complementaire functies mits sprake is van kostenneutraliteit op basis van de stichtingskosten en mits het oppervlak binnen het geldende planologische kader en parkeerbeleid in te passen is.

Op grond van uw richtinggevende keuzen gaan wij het plan verder uitwerken in een programma van eisen. Deze dient als startdocument voor het selecteren van een architect. Tevens zullen wij u een voorstel doen toekomen om de benodigde kredieten vrij te geven.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

F.G. Mencke
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester