Factsheet ‘t Wooldrik

1) Inleiding/wie exploiteert wat.

Project ’t Wooldrik loopt sinds 2016 en heeft als doel om een sportcomplex met maatschappelijke meerwaarde te realiseren voor de gemeente Borne. Het omvat enerzijds de renovatie en verduurzaming van het zwembad en enkele sporthallen en anderzijds de sloopnieuwbouw van nieuwe sporthallen en een combinatie van onderwijs en kinderopvang. Het maatschappelijke pand wordt een thuis voor Bornse sportverenigingen, onderwijs en ondersteunende functies. De BLOS fungeert in dit project als opdrachtgever. Het project is opgedeeld in projectdeel 1 (renovatie zwembad en kleedkamers) en projectdeel 2 (renovatie en sloop/nieuwbouw sport en nieuwbouw onderwijs).

Projectdeel 1 is op het moment van schrijven nagenoeg opgeleverd en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze rapportage. Het project bevindt zich aan de vooravond van het aanvragen van het realisatiebudget voor projectdeel 2 conform de gestelde projectkaders.

2) Algemene projectinformatie

Het project ’t Wooldrik (sportcomplex en onderwijsvoorziening Reuvekamp) vraag een forse investering. Er zijn de afgelopen weken vijf scenario’s uitgewerkt. Het project heeft betrekking op het sporthallencomplex, de beachhal, de inrichting van het terrein, de school en de kinderopvang. De onderwijsvoorziening komt aan bod bij de Factsheet m.b.t. onderwijshuisvesting. Deze wordt echter ook hier gepresenteerd, omdat in de verschillende scenario’s de onderwijshuisvesting verschillend in wordt gevuld.

Wat betreft de uitwerking van scenario’s B1 t/m D geldt het volgende:
in alle scenario's percentages opgenomen voor onvoorzien en inflatiecorrecties
in alle scenario's alle voorbereidende/bijkomende kosten meegenomen
in alle scenario's is gerekend met prijspeil heden
voor scenario's C en D is gerekend met kengetallen

B1	geen apart krachthonk, dit wordt gecombineerd met multifunctioneel sport
	geen aparte multifunctionele ruimte (incl. stoelenberging) op de begane grond, dit wordt gecombineerd met multifunctioneel samenkomst op de verdieping.
	geen twee bestuurskamers op de begane grond, dit wordt gecombineerd met multifunctioneel samenkomst op de verdieping.
	geen aparte sponsorruimte, dit wordt gecombineerd met multifunctioneel samenkomst op de verdieping, samen met multifunctionele ruimte, stoelenbergingen en bestuurskamers.
	geen aparte dans- en vechtsport, wordt gecombineerd met multifunctioneel sport op de verdieping samen met het krachthonk.
	fundering uitbreiding onderwijshal wel meegenomen

B2	geen apart krachthonk, dit wordt gecombineerd met multifunctioneel sport
	geen aparte multifunctionele ruimte (incl. stoelenberging) op de begane grond, dit wordt gecombineerd met multifunctioneel samenkomst op de verdieping.
	geen twee bestuurskamers op de begane grond, dit wordt gecombineerd met multifunctioneel samenkomst op de verdieping.
	geen aparte sponsorruimte, dit wordt gecombineerd met multifunctioneel samenkomst op de verdieping, samen met multifunctionele ruimte, stoelenbergingen en bestuurskamers.
	geen aparte dans- en vechtsport, wordt gecombineerd met multifunctioneel sport op de begane grond samen met de oefenruimte van Fysio
	renovatie wedstrijdhal ipv sloop/nieuwbouw

C	Geen Beachhal
	2 nieuwe gymzalen volgens VNG-norm (elk 252 m2 FNO)
	netto vloeroppervlak bestaande hal is 32x48 mtr conform PvE
	Bestaande horeca voorziening blijft gehandhaafd
	Geen commerciële invulling (geen fysio)
	Kleine uitbreiding algemene ruimten
	De volgende ruimten zijn niet opgenomen:
	- bestuursruimten
	- sponsorruimte
	- kantoorruimte
	- multifunctionele ruimte
	- krachthonk
	Geen dans- en vechtsport ruimte

D	Geen Beachhal
	Bestaande gymzaal renoveren (circa 250 m2 FNO)
	netto vloeroppervlak bestaande hal is 32x48 mtr conform PvE
	bestaande horeca voorziening blijft gehandhaafd.
	Geen commerciële invulling (geen Fysio)
	Bestaande algemene ruimten handhaven, alleen kleine uitbreiding t.b.v. techniekruimte
	De volgende ruimten zijn niet opgenomen;
	- bestuursruimten
	- sponsorruimte
	- kantoorruimte
	- multifunctionele ruimte
	- krachthonk
	Geen dans- en vechtsport ruimte
	Voor onderwijs: tweelaags onderwijsgebouw, geen gymlokaal, wel KDV
	Gerekend met laatste kengetallen vwb onderwijs huisvesting
	Tijdelijke huisvesting onderwijs is opgenomen a € 180.000,- (obv gebruik 't Oldhof icm noodlokalen)

3) Geraamde investeringen in/ex btw x € 1.000,- (*)

Exclusief btw zijn de investeringen per scenario als volgt opgebouwd:

Onderdeel	Scenario A	Scenario B1	Scenario B2	Scenario C	Scenario D
Kinderopvang	991.736	991.736	991.736	991.736	991.736
Onderwijs	4.309.917	3.892.264	3.892.264	4.058.264	4.588.264
Sport	17.334.000	17.225.000	16.300.000	9.800.000	8.010.000
Eindtotaal	**22.635.653**	**22.109.000**	**21.184.000**	**14.850.000**	**13.590.000**

Wat betreft onderwijs en kinderopvang is de BTW een kostenverhogende component. Uitgangspunt bij sport is dat dit voor Scenario A en B1 niet speelt (uitgezonderd €225.000), voor de overige scenario's wel. Dit leidt dan tot de volgende investeringslast waarover de kapitaallasten worden berekend:

Rijlabels	Scenario A	Scenario B1	Scenario B2	Scenario C	Scenario D
Kinderopvang	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Onderwijs	5.215.000	4.710.000	4.710.000	4.910.000	5.551.000
Sport	17.334.000	17.225.000	19.724.000	11.859.000	9.693.000
Eindtotaal	**23.749.000**	**23.135.000**	**25.634.000**	**17.969.000**	**16.444.000**

Indien er wordt gekozen voor scenario B2 t/m C bestaat er daarnaast een risico dat de al gedane investeringen op sportgebied wellicht ook kostenverhogend werken.
Er zitten vanaf scenario B1 voordelen aan de voorbereidingskosten ten opzichte van scenario A. Deze worden direct uit het voorbereidingskrediet gedekt. Het structurele verschil is hierdoor beperkter.

4) Raming kapitaallasten en dekking

In deze overzichten wordt vooral aandacht besteed aan de kapitaallasten. Er wordt vanuit gegaan dat in de exploitatie een voordeel van ongeveer €65.000 gerealiseerd kan worden in scenario A en B1. In de overige scenario's is dit niet mogelijk. Het extra nadeel van die scenario's is ook weergegeven in de onderstaande tabel.

Rijlabels	Scenario A	Scenario B1	Scenario B2	Scenario C	Scenario D
Kinderopvang	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500
Onderwijs	211.000	212.000	212.000	220.500	243.500
Sport	797.000	789.500	909.000	758.500	620.000
Correctie niet te halen bezuinigingen	0	0	7.000	75.000	55.000
Eindtotaal	**1.056.500**	**1.050.000**	**1.176.500**	**1.102.500**	**967.000**

In de onderstaande tabel staat wat er momenteel in de meerjarenbegroting zit. Hierbij komt 't Reuvekamp ook terug binnen de ambitie onderwijshuisvesting. De huur van de kinderopvang die kapitaallasten moet dekken is momenteel net zoals de kapitaallasten van de kinderopvang niet begroot. Deze dienen nog budgetneutraal opgenomen te worden.

Begroting	Onderdeel	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Ambitie 't Wooldrik	Lagere exploitatielast			-65.000	-65.000
Ambitie 't Wooldrik	Afboeken boekwaardes			126.000	-16.000
Ambitie 't Wooldrik	Kapitaallast nieuwbouw			624.000	621.000
Ambitie Onderwijshuisvesting	Het Reuvekamp	177.000	176.000	175.000	174.000
Overig	Huur kinderopvang			0	0
Totaal		**177.000**	**176.000**	**860.000**	**714.000**

De aanname wordt gedaan dat enkel scenario A en B1 voor 2024 wordt gerealiseerd en er dus nog gebruik kan worden gemaakt van de BTW deal. Op begrotingsbasis gaan we er vanuit dat scenario A ook in 2022 is geraliseerd. Indien het niet lukt om deze scenario's in 2022 te realiseren, betekent dit in 2023 een incidenteel voordeel. De andere scenario's worden later gerealiseerd, hierdoor ontstaat een langer incidenteel voordeel. Er is in deze scenario's echter geen rekening gehouden met tijdelijk (groot) onderhoud op het huidige sportpark. Daarbij wordt de aanname gedaan dat de scenario's in 2024 zijn gerealiseerd.

In het oorspronkelijke plan 't Wooldrik werd er uitgegaan van afschrijvingstermijnen van 50 jaar voor de gebouwen en 25 jaar voor installaties. Dit was conform onze oude financiële verordening. In de huidige financiële verordening zijn de afschrijvingstermijnen aangescherpt naar 40 jaar voor gebouwen en 15 voor installaties. In de doorrekenen van het 't Wooldrik wordt nu ook uitgegaan van deze kortere en realistischere afschrijvingstermijnen. Dit leidt echter wel in alle scenario's een structureel nadeel ten opzichte van de begroting. In geval van scenario C en D zijn deze afschrijvingstermijnen ook niet reëel, omdat de sporthallen enkel worden gerenoveerd. Hier wordt uitgegaan van een levensduur van 20 jaar. Omdat de scenario's niet allemaal in hetzelfde jaar kunnen worden gerealiseerd wordt om een vergelijking te kunnen maken 2024 als uitgangspunt genomen. In onderstaande tabel staan de afwijkingen ten opzichte van de begroting. Een

negatief bedrag is een nadeel, een positief bedrag een voordeel. De afwijkingen hebben zowel betrekking op het sportpark als op de onderwijshuisvesting. Daarom zijn de verschillen uitgesplitst in beide onderdelen:

Verschil t.o.v. begroting in 2024	**Scenario A**	**Scenario B1**	**Scenario B2**	**Scenario C**	**Scenario D**
Kinderopvang	0	0	0	0	0
Onderwijs	-37.000	-38.000	-38.000	-46.500	-69.500
Sport	-176.000	-168.500	-288.000	-137.500	1.000
Correctie niet te halen bezuinigingen	0	0	-7.000	-75.000	-55.000
Eindtotaal	**-213.000**	**-206.500**	**-333.000**	**-259.000**	**-123.500**

Daarnaast is er momenteel een voorbereidingskrediet waar nog €1.370.000 van over is. Scenario's B1 t/m D betekenen wel dat een (groter) gedeelte van dit krediet over blijft.