

FINANCIËLE GEVOLGEN SCENARIO 3 MARIMBAHAL

Versie 23 november 2023

Uitgangspunten

Deze notitie beschrijft de financiële gevolgen voor scenario 3 voor de Marimbahal: Sloop Marimbahal en nieuwbouw sportzaal

Voor dit scenario worden voor een langere gebruiksperiode (40 jaar) 2 varianten berekend. De eerste variant gaat uit van een gemiddeld benchmark gebruik met benchmark tarief. De tweede variant gaat uit van een gemiddeld benchmark gebruik met een benodigd tarief om kostenneutraal uit te kunnen komen.

Benchmark gemiddeld gebruik gemeentelijke sportaccommodaties:
Sporthal circa 2.000 uur per jaar – gemiddeld uurtarief 2023: € 62,50
Sportzaal circa 1.800 uur per jaar – gemiddeld uurtarief 2023: € 35,50
Gymzaal circa 1.400 uur per jaar – gemiddeld uurtarief 2023: € 19,50

Kostenneutraal: geen winst of verlies bij einde afschrijvingstermijn kapitaallasten

De impact van de factor verduurzamen – duurzaamheid bij scenario 3 is 95%, dit houdt in dat wordt uitgegaan van een BENG gebouw (gas-loos).

Scenario 3: Sloop Marimbahal en nieuwe sportzaal

In dit scenario wordt de Marimbahal wordt gesloopt en wordt er een nieuwe solitaire sportzaal voor in de plaats gebouwd.

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Start ontwikkeling en voorbereiding medio 2024
- Planvorming en ontwikkeling gereed ultimo 2025
- Aanbesteding medio 2026
- Start voorbereiding realisatie ultimo 2026
- Start realisatie 2027
- Ingebruikname en start exploitatie 2029

De totale investeringskosten voor dit scenario worden geraamd op 4,37 miljoen (prijspeil 2026).

De investering wordt in 40 jaar afgeschreven met een restwaarde van 20%. De afschrijving en exploitatie starten in 2029. De financiële gevolgen zijn dan als volgt:

- Bij het uitgangspunt waarbij alleen sprake is van een gemiddeld gebruik van 1.800 uur per jaar voor een gemiddeld benchmark tarief betekent dit een jaarlijks *tekort van circa € 128K* bij aanvang en een totaal *verlies/tekort over 40 jaar van € 3,53 miljoen*. Dit wordt als realistisch gezien maar onwenselijk geacht. Doch met eventuele subsidies zouden de kapitaallasten nog naar beneden kunnen worden bijgesteld.
- Bij het uitgangspunt kostenneutraal (geen winst of verlies na 40 jaar) betekent dit dat de nieuwe sportzaal bij aanvang tenminste een *jaarhuur van ruim € 130K* moet opbrengen. Uitgaand van een gemiddeld gebruik van 1.800 uur per jaar betekent dit dat tenminste een tarief van € 72,50 per uur zal moeten worden gevraagd: ruim 81% hoger dan het benchmarktarief. Dit wordt als niet realistisch gezien.

Bij dit scenario wordt aanbevolen om na te gaan welke subsidiemogelijkheden er zijn om de investeringskosten te verlagen en daarmee ook de kapitaallasten naar beneden bij te stellen.