

TOELICHTING FINANCIËLE ANALYSE PER SCENARIO MARIMBAHAL **d.d. 09-11-2023**

De volgende scenario's zijn uitgewerkt om de financiële gevolgen inzichtelijk te maken en te vergelijken. Het investeringsbedrag is inclusief BTW. Alle overige kosten zijn exclusief BTW.

Voor scenario 1 worden voor een korte gebruikperiode (van 6 jaar) 4 varianten berekend rekening houdend met gemiddeld benchmark gebruik en verwacht gebruik, benchmark tarieven en benodigde tarieven om kostenneutraal uit te kunnen komen.

Voor scenario's 1A tot en met 4 worden per scenario voor een langere gebruikperiode 2 varianten berekend rekening houdend met gemiddeld benchmark gebruik, benchmark tarieven en benodigde tarieven 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

Scenario 1. Opknopbeurt Marimbahal voor 6 jaar (totale investering c.a. € 1.450.000,-)

De kosten voor het onderhoud en een opknopbeurt bedragen c.a. €1.450.000,- Hierin zijn geen functionele aanpassingen en duurzaamheidsmaatregelen meegenomen. Voor het verduurzamen van de hal is een aanvullende investering nodig van c.a. €2.000.000,- excl. BTW. Voor een tijdelijke oplossing tot 2030 kan worden volstaan met alleen onderhoud en een opknopbeurt. De volledige investering wordt in dit geval in 6 jaar afgeschreven zonder restwaarde. De afschrijving en de exploitatie starten in 2025. De financiële gevolgen zijn als volgt:

Bij het uitgangspunt kostenneutraal na 6 jaar en gemiddeld benchmark gebruik van 2.000 uur per jaar betekent dit dat de Marimbahal bij aanvang tenminste een jaarhuur van ruim €419.000,- moet opbrengen. Uitgaand van dit gemiddeld gebruik per jaar betekent dit dat een tarief van €220,- per uur zal moeten worden gevraagd.

Bij het uitgangspunt van een gemiddeld benchmark gebruik van 2.000 uur per jaar en een benchmarktarief betekent dit een jaarlijks tekort van ruim €309.000,- bij aanvang en een totaal verlies over de periode van 6 jaar van € 1.800.000,-.

Bij het uitgangspunt kostenneutraal na 6 jaar betekent en uitgaand van een verondersteld (reëel) jaarlijks gebruik van 600 uur per jaar betekent dit dat de Marimbahal bij aanvang tenminste een jaarhuur van ruim €419.000,- moet opbrengen. Dit houdt in dat tenminste een gemiddeld tarief van €700,- per uur zal moeten worden gevraagd.

Bij het uitgangspunt waarbij er alleen sprake is van een verondersteld (reëel) gebruik van gemiddeld 600 uur per jaar voor een gemiddeld benchmark tarief betekent dit een jaarlijks tekort van ruim €400.000,- bij aanvang en een totaal verlies over de periode van 6 jaar van c.a. € 2.400.000,-. Dit wordt als onwenselijk geacht.

Scenario 1A. Renovatie, lange termijn (totale investering c.a. €4.100.000,- exclusief functionele aanpassing)

De huidige Marimbahal is verouderd, in slechte onderhoudsstaat en voldoet niet meer aan de afmetingen van een sporthal in deze tijd. In dit scenario wordt de hal gerenoveerd, verduurzaamd en aangepast naar de nieuwe functionele eisen. Deze optie behoudt de bestaande sportfaciliteit, echter biedt deze optie geen ruimte voor woningbouw, maatschappelijke (wijk) voorzieningen of het verbeteren van de leefomgeving.

De hal wordt toekomstbestendig gemaakt voor een lange gebruikstermijn. De investering wordt dan in 40 jaar afgeschreven zonder restwaarde. Voorts moet bij dit scenario rekening worden gehouden met nog een aanvullende investering voor een functionele aanpassing. De afschrijving en exploitatie starten in 2025.

De vastgoedexploitatie gevolgen zijn als volgt:

Bij het uitgangspunt kostenneutraal (geen winst of verlies na 40 jaar) betekent dit dat de Marimbahal bij aanvang tenminste een jaarhuur van ruim €207.000,- moet opbrengen. Uitgaand van een gemiddeld gebruik van 2.000 uur per jaar betekent dit dat een tarief van €112,- per uur zal moeten worden gevraagd.

Bij het uitgangspunt waarbij alleen sprake is van een gemiddeld gebruik van 2.000 uur per jaar voor een gemiddeld benchmark tarief betekent dit een jaarlijks tekort bij aanvang van ruim €163.000,- en een totaal verlies/tekort over 40 jaar van c.a. €5.700.000,-. Dit wordt onwenselijk geacht.

In dit scenario wordt de Marimbahal grootschalig gerenoveerd waardoor er geen sprake is van een grondexploitatie.

Scenario 2. Verbouwing (totale investering c.a. € 6.170.000,-)

Een tweede scenario is om de Marimbahal te verkleinen, te verduurzamen en maatschappelijke voorzieningen toe te voegen in de plint van de nieuwe aanbouw. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een gezondheidscentrum, een buurthuis of een kinderdagverblijf. Deze optie biedt kansen om de sportfaciliteit te combineren met andere belangrijke voorzieningen voor de gemeenschap. Deze optie biedt geen ruimte voor woningbouw.

De hal wordt grondig verbouwd, aangepast en toekomstbestendig gemaakt voor een lange gebruikstermijn. De investering wordt dan in 40 jaar afgeschreven met een restwaarde van 20%. Bij dit scenario wordt een sportzaal met circa 600 m² aan maatschappelijke functies gerealiseerd. De afschrijving en exploitatie starten in 2026. Ervan uitgaande dat de maatschappelijke functies voor een gereduceerd (40% kostendekkend) maatschappelijk tarief worden verhuurd en de jaaropbrengst bij aanvang van maatschappelijke verhuur ruim €39.000,- bedraagt, dan zullen de financiële gevolgen voor vastgoed exploitatie als volgt zijn:

Bij het uitgangspunt kostenneutraal (geen winst of verlies na 40 jaar) betekent dit dat de Marimbahal voor de sportzaal bij aanvang tenminste een jaarhuur van tenminste €186.000,- moet opbrengen. Uitgaand van een gemiddeld gebruik van 1.800 uur per jaar betekent dit dat tenminste een tarief van €103,- per uur zal moeten worden gevraagd.

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 ruim €217.000,- en een totaal verlies/tekort over 40 jaar van c.a. €7.200.000,-. Dit wordt als onwenselijk geacht.

In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat er geen grondopbrengsten zijn, omdat het project volledig bij Vastgoed blijft. Wel dienen er kosten gemaakt te worden ten behoeve van de grondexploitatie. Dit betreft de boekwaarde, sloopkosten, plankosten, kosten bouwrijp maken, en het opwaarderen van het groen en het aanleggen van de oever. De totale kosten worden geraamd op €399.000,-. Het negatieve saldo van de grondexploitatie waarvoor dekking gevonden dient te worden bedraagt €399.000,- excl. BTW.

Scenario 3. Sportzaal met volledige gebiedsontwikkeling (totale investering c.a. €4.120.000,-)

Het derde scenario is om de Marimbahal volledig te slopen en een moderne sportzaal te bouwen op dezelfde locatie van ca. 855m², 7 meter hoog en een klein woongebouw van 5 bouwlagen waar minimaal 20 (sociale) woningen kunnen worden ontwikkeld met maatschappelijke voorzieningen in de plint. Dit scenario biedt mogelijkheden om het gebied volledig te herontwikkelen; de omgeving krijgt een impuls door het rondje om de singel te herinrichten en er ontstaat meer sociale cohesie als het Waldhoornplein wordt meegenomen in de gebiedsontwikkelingen.

De vastgoedexploitatie gevolgen zijn als volgt:

De investering wordt dan in 40 jaar afgeschreven met een restwaarde van 20%. De afschrijving en exploitatie starten in 2029.

Bij het uitgangspunt kostenneutraal (geen winst of verlies na 40 jaar) betekent dit dat de nieuwe sportzaal bij aanvang tenminste een jaarhuur van circa €130.000,- 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.

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 ruim €128.000,- bij aanvang en een totaal verlies/tekort over 40 jaar van €3.530.000,-. Voor optimale bezetting en exploitatie is dag programmering van de sportzaal een must, minimale dag activiteiten in de sportzaal betekent minimale huuropbrengsten. Het gemiddelde uitgangspunt wordt als onwenselijk geacht vanwege de financiële consequenties en risico's. Echter zou een kleine gebiedsontwikkeling eraan bijdragen dat de sportzaal overdag multifunctioneel wordt ingezet door o.a. maatschappelijke- en welzijnsorganisaties en gezondheidscentra.

Voor de grondexploitatie is een mix van woningvoorraad mogelijk zodat er voor verschillende inkomensgroepen huisvesting beschikbaar is. In dit geval is voor de grondexploitatie berekening uitgegaan van twee scenario's; (a) sociale huurappartementen en (b) betaalbare huurappartementen.

(a) In dit scenario worden de grondopbrengsten geraamd op €520.000,- excl. BTW. Voor de sociale huurappartementen wordt uitgegaan van een grondprijs van €14.000,- excl. BTW per woning. Voor de sportzaal en het gezondheidscentrum wordt uitgegaan van een grondprijs van €200,- excl. BTW per m² BVO. De kosten van de grondexploitatie worden geraamd op € 1.350.000,- excl. BTW. De kosten zijn een stuk hoger dan scenario 2, en dat zit hem met name in de hogere plankosten (€400.000,-), de hogere kosten voor het opwaarderen van het groen en de aanleg van de groene oever (€300.000,-) en de vergroening van het parkeerterrein (€435.000). NB: dit betreft een eerste raming op basis van kengetallen. Bij een verdere uitwerking van het plan zullen de kosten nauwkeuriger geraamd kunnen worden.

Het negatieve saldo van de grondexploitatie waarvoor dekking gevonden dient te worden bedraagt €828.000,- excl. BTW.

(b) In dit scenario worden de grondopbrengsten geraamd op €670.000,- excl. BTW. Voor de betaalbare huurappartementen wordt uitgegaan van een grondprijs van €21.600,- excl. BTW per woning. De grondprijs van de sportzaal en het gezondheidscentrum blijft gelijk op €200,- excl. BTW per m² BVO. De kosten van de grondexploitatie worden geraamd op €1.350.000,- excl. BTW, gelijk aan die van scenario 3A.

Het negatieve saldo van de grondexploitatie waarvoor dekking gevonden dient te worden bedraagt €678.000,- excl. BTW.

Scenario 4. Beweegruimte met volledige gebiedsontwikkeling (investering c.a. €1.540.000,-)

Een vierde scenario is om de Marimbahal te slopen en in plaats daarvan woningen te bouwen, gecombineerd met een beweegruimte en maatschappelijke voorzieningen in de plint. Deze optie biedt mogelijkheden om de vraag naar de woningen in onze gemeente te beantwoorden, terwijl tegelijkertijd ruimte wordt gecreëerd voor bewegingsactiviteiten, evenals maatschappelijke voorzieningen. Dit scenario maakt ruimte mogelijk voor een groot woongebouw van 5 bouwlagen waar ongeveer 55 (sociale) woningen kunnen worden ontwikkeld. Dit scenario biedt mogelijkheden om het gebied volledig te herontwikkelen; de omgeving krijgt een impuls door het rondje om de singel te herinrichten en er ontstaat meer sociale cohesie als het Waldhoornplein wordt meegenomen in de gebiedsontwikkelingen.

De investering wordt in 40 jaar afgeschreven met een restwaarde van 20%. De afschrijving en exploitatie starten in 2029. Uitgaande dat de beweegruimte eigendom is van en geëxploiteerd wordt door de gemeente, zullen de vastgoedexploitatie gevolgen als volgt zijn:

Bij het uitgangspunt kostenneutraal (geen winst of verlies na 40 jaar) betekent dit dat de Marimbahal bij aanvang tenminste een jaarhuur van ruim €49.000,- moet opbrengen. Uitgaand van een gemiddeld gebruik van 1.400 uur per jaar betekent dit dat er een uurtarief van tenminste €35,- zal moeten worden gevraagd.

Bij het uitgangspunt waarbij alleen sprake is van een gemiddeld gebruik van 1.400 uur per jaar voor een gemiddeld benchmark tarief betekent dit een jaarlijks tekort van ruim €44.000,- bij aanvang en een totaal verlies/tekort over 40 jaar van c.a. €1.200.000,-. Dit wordt als haalbaar gezien afhankelijk van nadere uitwerking.

Dit scenario is geen aanvulling op de sportbehoefte voor binnensport accommodaties tot 2035. Om te voldoen aan de sportbehoefte zal dit scenario gepaard gaan met het realiseren van een sportzaal/hal elders in Rijswijk, waarbij rekening gehouden dient te worden met een extra investering (c.a. €6.000.000,-) voor een nieuwe sportzaal/hal elders.

Voor de grondexploitatie is een mix van woningvoorraad mogelijk zodat er voor verschillende inkomensgroepen huisvesting beschikbaar is. In dit geval is voor de grondexploitatie berekening uitgegaan van twee scenario's; (a) sociale huurappartementen en (b) betaalbare huurappartementen.

(a) In dit scenario worden de grondopbrengsten geraamd op €970.000,- excl. BTW. Voor de sociale huurappartementen wordt uitgegaan van een grondprijs van €14.000,- excl. BTW. Voor de beweegruimte en het gezondheidscentrum wordt uitgegaan van een grondprijs van €200,- excl. BTW per m² BVO. De kosten van de grondexploitatie worden geraamd op €1.350.000,- excl. BTW. Ook in dit scenario zit hem dat met name in de plankosten (€400.000,-), en de kosten voor het opwaarderen van het groen en de aanleg van de groene oever (€300.000,-) en de vergroening van het parkeerterrein (€435.000). NB: ook hier betreft het een eerste raming op basis van kengetallen. Bij een verdere uitwerking van het plan zullen de kosten nauwkeuriger geraamd kunnen worden. Het negatieve saldo van de grondexploitatie waarvoor dekking gevonden dient te worden bedraagt €368.000,- excl. BTW.

(b) In dit scenario worden de grondopbrengsten geraamd op €1.390.000,- excl. BTW. Voor de betaalbare huurappartementen wordt uitgegaan van een grondprijs van €21.600,- excl. BTW. Voor de beweegruimte en het gezondheidscentrum wordt uitgegaan van een grondprijs van €200,- excl. BTW per m² BVO. De kosten van de grondexploitatie worden geraamd op € 1.350.000,- excl. BTW, gelijk aan die van scenario 4A. Het positieve saldo van de grondexploitatie bedraagt c.a. €52.000,- excl. BTW.