

FINANCIËLE GEVOLGEN SCENARIO'S MARIMBAHAL

Versie 27 oktober 2023

Uitgangspunten

Deze notitie beschrijft de financiële gevolgen voor 4 verschillende scenario's voor de Marimbahal:

- Scenario 1 – Alleen opknappen/onderhoud Marimbahal voor een gebruiksperiode van 6 jaar;
- Scenario 1A – Als scenario 1 maar met verduurzaming en een langere gebruiksperiode;
- Scenario 2 - Als scenario 1A maar met aanpassing/verbouwing/aanbouw tot sportzaal met kleinschalig maatschappelijke functies;
- Scenario 3 – Sloop Marimbahal en nieuwbouw sportzaal;
- Scenario 4 – Sloop Marimbahal en nieuwbouw beweegruimte (gymzaal) als onderdeel van groter complex.

Voor scenario 1 worden voor een korte gebruiksperiode 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 gebruiksperiode 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

Kostenneutraal: geen winst of verlies bij einde afschrijvingstermijn kapitaallasten

Impact factor verduurzamen – duurzaamheid:

Scenario 1: 0%

Scenario 1A: 75%

Scenario 2: 85%

Scenario 3 en 4: 95%

Scenario 1: Alleen opknappen Marimbahal (totale investering € 1,45 miljoen)

Termijn is een korte gebruiksperiode van 6 jaar waarna herontwikkeling plaatsvindt. De volledige investering wordt in dit geval in 6 jaar afgeschreven zonder restwaarde. De afschrijving en 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 € 419K moet opbrengen. Uitgaand van dit gemiddeld gebruik per jaar betekent dit dat een tarief van € 220,-- per uur zal moeten worden gevraagd. Dit wordt als niet realistisch gezien.
- Bij het uitgangspunt van een gemiddeld benchmark gebruik van 2.000 uur per jaar en een benchmarktarief betekent dit een jaarlijks tekort van ruim € 309K bij aanvang en een totaal verlies over de periode van 6 jaar van € 1,8 miljoen. Dit wordt als niet realistisch gezien.

- 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 € 419K moet opbrengen. Dit houdt in dat tenminste een gemiddeld tarief van € 700,-- per uur zal moeten worden gevraagd. Dit wordt als volstrekt onrealistisch gezien.
- 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 € 400K bij aanvang en een totaal verlies over de periode van 6 jaar van € 2,4 miljoen. Dit wordt als realistisch gezien maar onwenselijk geacht.

Scenario 1A: Opknappen en verduurzamen Marimbahal (totale investering € 4,11 miljoen exclusief functionele aanpassing)

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 financiële 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 € 207K 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. Dit wordt als niet realistisch gezien.
- 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 € 301K en een totaal verlies/tekort over 40 jaar van € 5,7 miljoen. Dit wordt onwenselijk geacht.

Scenario 2: Als scenario 1A maar met aanpassing/verbouwing/aanbouw (totale investering € 6,17 miljoen)

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 maatschappelijke functies gerealiseerd. Bij beide varianten worden de maatschappelijke functies voor een gereduceerd (40% kostendekkend) maatschappelijk tarief verhuurd. De jaaropbrengst bij aanvang van maatschappelijke verhuur voor beide varianten bedraagt ruim € 39K. De afschrijving en exploitatie starten in 2026. De financiële gevolgen zijn als volgt:

- 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 € 186K 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. Dit wordt als niet realistisch gezien.
- 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 € 216K en een totaal verlies/tekort over 40 jaar van € 7,2 miljoen. Dit wordt als realistisch gezien maar onwenselijk geacht.

Scenario 3: Sloop Marimbahal en nieuwe sportzaal (totale investering € 4,37 miljoen)

De Marimbahal wordt gesloopt en er wordt een sportzaal voor in de plaats gebouwd. De investering wordt dan in 40 jaar afgeschreven met een restwaarde van 20%. De afschrijving en exploitatie starten in 2029. De financiële gevolgen zijn als volgt:

- 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. Dit wordt als niet realistisch gezien.
- 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.

Scenario 4: Sloop Marimbahal en beweegruimte (orde grootte gymzaal) als onderdeel van groter complex (investering € 1,54 miljoen)

De Marimbahal wordt gesloopt en er wordt beweegruimte (orde grootte gymzaal) voor in de plaats gebouwd als onderdeel van een groter complex. De business-case gaat alleen uit van eigendom van en exploitatie door de gemeente van de beweegruimte. De investering wordt dan in 40 jaar afgeschreven met een restwaarde van 20%. De afschrijving en exploitatie starten in 2029. De financiële 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 € 49K 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. Dit zou als realistisch kunnen worden beschouwd en komt voor verdere uitwerking in aanmerking.
- 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 € 43K bij aanvang en een totaal verlies/tekort over 40 jaar van € 1,2 miljoen. Dit wordt als realistisch en haalbaar gezien afhankelijk van nadere uitwerking.