

aan

van / doorkiesnummer

ter kennisname aan

W. Bos
(06) 39676965

corsanummer
25.013706

bijlage(n)

datum
25 februari 2025

betreft

FINANCIËLE GEVOLGEN SCENARIO'S HERONTWIKKELING LOCATIE MARIMBAHAL

Deze notitie bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Financiële gevolgen voorkeursscenario 3 – sportzaal (scenario A)
- B. Financiële gevolgen scenario motie raad – sportzaal (scenario's B en C)
- C. Financiële gevolgen herontwikkeling locatie Marimbahal - grondexploitatie



FINANCIËLE GEVOLGEN MARIMBAHAL VOORKEURSSCENARIO 3 (SCENARIO A) - SPORTZAAL

Inleiding

Deze notitie beschrijft de financiële gevolgen voor de update van het voorkeur scenario raad voor de Marimbahal: Sloop Marimbahal en nieuwbouw sportzaal. De sportzaal maakt onderdeel uit van een groter complex met woningen en maatschappelijke voorzieningen. De exploitatieberekeningen betreffen alleen de sportzaal.

De notitie is als volgt opgebouwd. Allereerst worden de uitgangspunten benoemd waarop de exploitatieberekeningen zijn gebaseerd. Vervolgens worden voor het voorkeur scenario de gevolgen voor een gebruiksperiode van 60 jaar op basis van benchmark tarieven beschreven.

Uitgangspunten

Bij de totstandkoming van de exploitatieberekeningen voor het voorkeur scenario raad worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

Uitgaande van opname van de nieuwbouw Marimbahal in de kadernota 2026 en behandeling ervan in de raad eind 2025 is de voorlopige planning als volgt:

- Start ontwikkeling en voorbereiding primo 2025
- Planvorming en ontwikkeling gereed medio 2026
- Aanbesteding medio 2027
- Start voorbereiding realisatie primo 2028
- Start realisatie medio 2028
- Ingebruikname en start exploitatie 1 januari 2030

De oppervlakte van de sportzaal bedraagt circa 1.200 m2 bvo (zie *bijlage 1 globaal pve*).

De initiële investering is inclusief grondkosten

De rekenrente bedraagt 1,00%.

De investering zal volgens de componentenmethode worden geactiveerd, waarbij er op het gebouw een afschrijftermijn van 60 jaar wordt gehanteerd. Enerzijds om de sportaccommodatie in lijn met de rest complex te brengen (levensduur meer dan 60 jaar) en anderzijds omdat sportaccommodaties gerealiseerd met technieken anno 2025 een levensverwachting van zo'n 60 jaar hebben.

Op de installaties wordt een afschrijftermijn van 20 jaar gehanteerd. Op de inrichting wordt een afschrijftermijn van 10 jaar gehanteerd.

Bij einde kapitaallasten (exclusief grond) wordt een restwaarde van 0% aangehouden omdat het incourant vastgoed betreft dat onderdeel uitmaakt van een groter complex.

De impact van de factor verduurzamen – duurzaamheid is 95%. Dit houdt in dat de nieuw te bouwen sportzaal tenminste een BENG gebouw (gas-loos) zal zijn.



Voor het beoogd gebruik van de nieuw te bouwen sportzaal is een prognose opgesteld. Hiervoor is gebruik gemaakt van actueel gebruik (bezetting) en inzichten uit het rapport “*Ruimte voor sport in Rijswijk*” (Mulier Instituut, 2018). Hieruit blijkt dat de sportzaal op weekdays voor bewegingsonderwijs en trainingen zal worden gebruikt en in de weekenden als trainingsfaciliteit voor verenigingen. De sportzaal zal derhalve hoofdzakelijk alleen als gymzaal worden gebruikt. Op basis hiervan volgt een prognose voor gebruik, waarbij de sportzaal op jaarbasis circa 2.859 uur (1.787 uur op weekdays en 1.072 in de weekenden) als gymzaal zal worden gebruikt (zie *bijlage 2 prognose gebruik sportzaal en sporthal*).

Tarieven gebruik gymzaal:

<u>Gymzaal gemiddeld maatschappelijk uurtarief 2024:</u>	<u>€ 22,50</u>
<i>Gymzaal hoogste maatschappelijk uurtarief 2024:</i>	€ 36,35 (Leeuwarden)
<i>Gymzaal laagste maatschappelijk uurtarief 2024:</i>	€ 17,00 (Maastricht/Enschede)

De exploitatie is op basis van gemiddeld maatschappelijk uurtarief (benchmark) doorgerekend.

Subsidiemogelijkheden

Gemeenten kunnen de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport, niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties te stimuleren, kunnen gemeenten jaarlijkse de Specifieke Uitkering Stimulering Sport aanvragen.

Kosten die in aanmerking komen voor de specifieke uitkering zijn o.a. de nieuwbouw van onroerende zaken. Van deze regeling zijn ook een aantal kosten uitgezonderd. Uitgezonderd zijn bijv. de kosten voor activiteiten voor bewegingsonderwijs. Omdat de sportzaal naar verwachting ook zal worden ingezet voor het bewegingsonderwijs, zal maar een deel van de investering in aanmerking komen voor subsidie via deze regeling. Op basis van de huidige gebruiksprognoses is een voorlopige inschatting gemaakt van het mogelijke subsidiabele deel op de investering.

Ontvangen subsidies worden gezien als bijdrage van derden en worden in mindering gebracht op de nieuwe investering. In het doorrekenen van de kapitaallasten is met de gemaakte inschatting rekening gehouden.

De toekenning van de subsidie is overigens afhankelijk van de beoordeling door het rijk en van de hoeveelheid landelijke aanvragen. Er is sprake van een landelijk uitkeringsplafond. De eventueel toegekende subsidie wordt pas verstrekt na het uitvoeren van de activiteiten.

Ook loopt de huidige regeling van [SPUK Stimulering Sport](#) tot en met 2025. Het ministerie van VWS onderzoekt samen met belanghebbenden hoe gemeenten vanaf 2026 gecompenseerd kunnen worden voor het btw-verlies op sportuitgaven.

De afgelopen jaren is er altijd sprake geweest van een volledige toekenning van het aangevraagde subsidiebedrag. Het is niet gegarandeerd dat dit in de toekomst ook gewaarborgd is.



Gevolgen exploitatie voorkeur scenario raad – gebruiksperiode 60 jaar

De totale investeringskosten (inclusief grondkosten) voor scenario A worden geraamd op **5,9 miljoen incl. btw - 4,9 miljoen excl. btw** (prijspeil 2027). De investering (met daarop in mindering gebracht de verwachte subsidie en excl. grondkosten) wordt conform hierboven genoemde termijnen afgeschreven met een restwaarde van 0%.

De exploitatieberekening gaat uit van het toepassen gemiddelde benchmark tarieven voor zaken zoals onderhoud, energie, verzekeringen, schoonmaak, beheer en belastingen.

Bij een geprognosticeerd gebruik van *2.859 uur* per jaar als gymzaal zijn de financiële gevolgen dan als volgt:

- Scenario A: een jaarlijks *tekort van ruim € 180K* bij aanvang exploitatie

Kanttekeningen

Bovenstaande berekeningen zijn gebaseerd op benchmarktarieven en een globaal PVE. Het uiteindelijke resultaat in de exploitatie is afhankelijk van diverse factoren, waaronder de verdere uitwerking van het PVE, rekenrente, markt en de indexaties en de uiteindelijk subsidie vanuit de SPUK Stimulering Sport.



BIJLAGE 1 – Globaal Programma van Eisen Sportzaal

Sportzaal (tenminste 22 m x 28 m) inclusief uitloop	750 m2 bvo
Kleedruimte	180 m2 bvo
Annex (berging, ehbo, docent, etc.)	100 m2 bvo
Entree + bar	70 m2 bvo
Verkeersruimte ca. 9%	40 m2 bvo
<u>Onvoorzien ca. 5%</u>	<u>60 m2 bvo</u>
Totaal Sportzaal	1.200 m2 bvo

Alle bovenstaande maten zijn circa maten

De uiteindelijke afmeting van de sportzaal (sportgedeelte) dient multifunctioneel te zijn: dit betekent dat nagenoeg alle binnensporten mogelijk moeten zijn



A. FINANCIËLE GEVOLGEN MARIMBAHAL SCENARIO MOTIE (SCENARIO'S B en C) - SPORTZAAL

Inleiding

Deze notitie beschrijft de financiële gevolgen voor de update van scenario motie voor de Marimbahal: Sloop Marimbahal en nieuwbouw sporthal. De sporthal maakt onderdeel uit van een groter complex met woningen, maatschappelijke voorzieningen en een pareergarage. Deze exploitatieberekeningen betreffen alleen de sporthal.

De notitie is als volgt opgebouwd. Allereerst worden de uitgangspunten benoemd waarop de exploitatieberekeningen zijn gebaseerd. Vervolgens worden voor het scenario motie de gevolgen voor een gebruiksperiode van 60 jaar op basis van benchmarktarieven beschreven.

Uitgangspunten

Bij de totstandkoming van de exploitatieberekeningen voor scenario motie worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

Uitgaande van opname van de nieuwbouw Marimbahal in de kadernota 2026 en behandeling ervan in de raad eind 2025 is de voorlopige *planning* als volgt:

- Start ontwikkeling en voorbereiding primo 2025
- Planvorming en ontwikkeling gereed medio 2026
- Aanbesteding medio 2027
- Start voorbereiding realisatie primo 2028
- Start realisatie medio 2028
- Ingebruikname en start exploitatie 1 januari 2030

De *oppervlakte* van de sporthal bedraagt circa 2.500 m2 bvo (zie *bijlage 1 globaal pve*).

De investering is *inclusief grondkosten*

De *rekenrente* bedraagt 1,00%.

De investering zal volgens de componentenmethode worden geactiveerd, waarbij er op het gebouw een afschrijftermijn van 60 jaar wordt gehanteerd. Enerzijds om de sportaccommodatie in lijn met de rest complex te brengen (levensduur meer dan 60 jaar) en anderzijds omdat sportaccommodaties gerealiseerd met technieken anno 2025 een levensverwachting van zo'n 60 jaar hebben.

Op de installaties wordt een afschrijftermijn van 20 jaar gehanteerd. Op de inrichting wordt een afschrijftermijn van 10 jaar gehanteerd.

Bij einde kapitaallasten (exclusief grond) wordt een *restwaarde van 0%* aangehouden omdat het incourant vastgoed betreft dat onderdeel uitmaakt van een groter complex.

De impact van de factor *verduurzamen – duurzaamheid* is 95%. Dit houdt in dat de nieuw te bouwen sporthal tenminste een *BENG gebouw* (gas-loos) zal zijn.



Voor het beoogd gebruik van de nieuw te bouwen sporthal is een prognose opgesteld. Hiervoor is gebruik gemaakt van actueel gebruik (bezetting) en inzichten uit het rapport “*Ruimte voor sport in Rijswijk*” (Mulier Instituut, 2018). Hieruit blijkt dat de sporthal op weekdays hoofdzakelijk als gymzaal (bewegingsonderwijs en trainingen) zal worden gebruikt en in de weekends als sporthal voor wedstrijden. Op basis hiervan volgt een prognose voor gebruik, waarbij de sporthal op jaarbasis circa 2.681 uur als gymzaal zal worden gebruikt en circa 715 uur als sporthal.

Tarieven gebruik gymzaal en sporthal:

Gymzaal gemiddeld maatschappelijk uurtarief 2024:	€ 22,50
Gymzaal hoogste maatschappelijk uurtarief 2024:	€ 36,35 (Leeuwarden)
Gymzaal laagste maatschappelijk uurtarief 2024:	€ 17,00 (Maastricht/Enschede)
Sporthal gemiddeld maatschappelijk uurtarief 2024:	€ 75,00
Sporthal hoogste maatschappelijk uurtarief 2024:	€ 115,00 (Arnhem)
Sporthal laagste maatschappelijk uurtarief 2024:	€ 45,50 (Den Bosch)

De exploitatie is op basis van gemiddeld maatschappelijk uurtarief (benchmark) doorgerekend.

Subsidiemogelijkheden

Gemeenten kunnen de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport, niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties te stimuleren, kunnen gemeenten jaarlijkse de Specifieke Uitkering Stimulering Sport aanvragen.

Kosten die in aanmerking komen voor de specifieke uitkering zijn o.a. de nieuwbouw van onroerende zaken. Van deze regeling zijn ook een aantal kosten uitgezonderd. Uitgezonderd zijn bijv. de kosten voor activiteiten voor bewegingsonderwijs. Omdat de sporthal naar verwachting ook zal worden ingezet voor het bewegingsonderwijs, zal maar een deel van de investering in aanmerking komen voor subsidie via deze regeling. Op basis van de huidige gebruiksprognoses is een voorlopige inschatting gemaakt van het mogelijke subsidiabele deel op de investering.

Ontvangen subsidies worden gezien als bijdrage van derden en worden in mindering gebracht op de nieuwe investering. In het doorrekenen van de kapitaallasten is met de gemaakte inschatting rekening gehouden.

De toekenning van de subsidie is overigens afhankelijk van de beoordeling door het rijk en van de hoeveelheid landelijke aanvragen. Er is sprake van een landelijk uitkeringsplafond. De eventueel toegekende subsidie wordt pas verstrekt na het uitvoeren van de activiteiten.

Ook loopt de huidige regeling van [SPUK Stimulering Sport](#) tot en met 2025. Het ministerie van VWS onderzoekt samen met belanghebbenden hoe gemeenten vanaf 2026 gecompenseerd kunnen worden voor het btw-verlies op sportuitgaven.

De afgelopen jaren is er altijd sprake geweest van een volledige toekenning van het aangevraagde subsidiebedrag. Het is niet gegarandeerd dat dit in de toekomst ook gewaarborgd is.

Gevolgen exploitatie scenario motie – gebruikperiode 60 jaar

De totale investeringskosten (inclusief grondkosten) voor scenario B worden geraamd op ruim 12,3 miljoen incl. btw – 10,3 miljoen excl. btw (prijsspeil 2027).



De totale investeringskosten (inclusief grondkosten) voor scenario C worden geraamd op ruim **12,6 miljoen incl. btw – 10,6 miljoen excl. btw** (prijspeil 2027).

De investering (met daarop in mindering gebracht de verwachte subsidie en excl. grondkosten) wordt conform hierboven genoemde termijnen afgeschreven met een restwaarde van 0%.

De exploitatieberekening gaat uit van het toepassen gemiddelde benchmark tarieven voor zaken zoals onderhoud, energie, verzekeringen, schoonmaak, beheer en belastingen.

Bij een geprognoseerd gebruik van *2.681 uur* per jaar als gymzaal en *715 uur* per jaar als sporthal, zijn de financiële gevolgen dan als volgt:

- Scenario B: een jaarlijks *tekort van circa € 385K* bij aanvang exploitatie.
- Scenario C: een jaarlijks *tekort van circa € 395K* bij aanvang exploitatie.
-

Kanttekeningen

Bovenstaande berekeningen zijn gebaseerd op benchmarktarieven en een globaal PVE. Het uiteindelijke resultaat in de exploitatie is afhankelijk van diverse factoren, waaronder de verdere uitwerking van het PVE, rekenrente, markt en de indexaties en de uiteindelijke subsidie vanuit de SPUK Stimulering Sport.

**BIJLAGE 1 – Globaal Programma van Eisen Sporthal**

Sporthal (tenminste 44 m x 24 m) inclusief uitloop	1.400 m2 bvo
Tribune	200 m2 bvo
Kleedruimte	300 m2 bvo
Annex (berging, ehbo, docent, etc.)	300 m2 bvo
Kantine	200 m2 bvo
Verkeersruimte ca. 9%	85 m2 bvo
Onvoorzien ca. 5%	115 m2 bvo
Totaal Sporthal	2.500 m2 bvo

Alle bovenstaande maten zijn circa maten

De uiteindelijke afmeting van de sporthal (sportgedeelte) dient multifunctioneel te zijn: dit betekent dat nagenoeg alle binnensporten mogelijk moeten zijn



C. FINANCIELE GEVOLGEN HERONTWIKKELING LOCATIE MARIMBAHAL – GRONDEXPLOITATIE

In deze notitie worden de berekeningen met betrekking tot de grondexploitatie toegelicht. Basis voor de berekening is het document Uitwerking scenario's Marimbahallocatie d.d. 2-2-2025.

Scenario A: Voorkeursscenario raad (sportzaal 22m x 28m)

Dit scenario is het voorkeursscenario van de Raad. In de besluitvorming in januari 2024 was dit scenario 3A. Dit scenario gaat uit van de realisatie van een nieuwe sportzaal, maatschappelijke voorzieningen en 20 sociale huurwoningen. Inmiddels zijn in de uitwerking hier nog 10 middeldure woningen aan toegevoegd. Het programma ziet er nu als volgt uit.

- Sportzaal: 22 bij 28 meter met bijbehorende voorzieningen. Totaal 1.200 m² BVO.
 - Maatschappelijke voorzieningen: Totaal 480 m² BVO.
 - Wonen: 20 sociale huurwoningen met een oppervlak van 50 m² GBO, ca 68,5 m² BVO.
 - Wonen: 10 middeldure woningen met een oppervlak van 50 m² GBO, ca 68,5 m² BVO.
 - Parkeren: in het openbare gebied.
- In dit scenario worden de grondopbrengsten geraamd op ca € 880.000, - excl. BTW. Voor de sociale huurappartementen (50 m² GBO) wordt uitgegaan van een grondprijs van € 16.440, - excl. BTW per woning. De grondopbrengst voor een middeldure huurwoning (50 m² GBO, huur betaalbaar) is ingeschat op € 21.600, - excl. BTW. Voor de sportzaal en de maatschappelijke voorzieningen wordt uitgegaan van een grondprijs van € 200,- excl. BTW per m² BVO. Genoemde bedragen prijspeil 2024. De bedragen kunnen hoger uitvallen door actualisatie Grondprijzenbrief.
- De kosten van de grondexploitatie worden geraamd op ca € 1.480.000 excl. BTW. In de kosten zijn opgenomen de plankosten (€ 400.000, -), de kosten bouwrijp maken (€ 100.000), de kosten voor het opwaarderen van het groen en de aanleg van de groene oever (€ 300.000, -) en de vergroening van het parkeerterrein (€ 480.000). Eveneens is een post voor kostenstijgingen en onvoorzien opgenomen (€ 200.000) waarmee prijspeil 2027 uitgangspunt wordt. De boekwaarde en de sloopkosten zijn al opgenomen in de begroting en daarmee gedekt.
- 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 afgerond € 600.000, - excl. BTW prijspeil 2027.

Scenario's B: scenario motie raad (sportzaal 24m x 44m)

Op verzoek van de Raad is in de besluitvorming in januari 2024 dit als een te onderzoeken scenario toegevoegd. Dit scenario gaat uit van de realisatie van een nieuwe sportzaal met tribune en kantine (meer een sporthal), maatschappelijke voorzieningen, 20 sociale huurwoningen en 20 middeldure woningen. Het programma ziet er als volgt uit.

- Sportzaal: 24 bij 44 meter met bijbehorende 'extra' voorzieningen. Totaal 2.500 m² BVO.
- Maatschappelijke voorzieningen: Totaal 390 m² BVO.
- Wonen: 20 sociale huurwoningen met een oppervlak van 50 m² GBO, ca 68,5 m² BVO.
- Wonen: 20 middeldure woningen met een oppervlak van 50 m² GBO, ca 68,5 m² BVO.
- Parkeren: deels in het openbare gebied, deels gebouwd op maaiveld onder de sportzaal.



- In dit scenario worden de grondopbrengsten geraamd op ca € 1.340.000, - excl. BTW. Voor de afzonderlijke programmaonderdelen wordt hetzelfde prijsniveau aangehouden dan in het voorkeursscenario van de Raad. De in rekening te brengen aantallen en m² verschillen waardoor een hogere grondprijs wordt gerealiseerd. Voor verdere gegevens, zie voorkeursscenario.
- De kosten van de grondexploitatie worden geraamd op ca € 1.760.000, - excl. BTW. Dit is € 280.000, - hoger dan het voorkeursscenario van de Raad door inrichtingskosten parkeren onder de sportzaal. Voor een overzicht van de overige kosten, zie het voorkeursscenario.
- Het negatieve saldo van de grondexploitatie, waarvoor dekking gevonden dient te worden, bedraagt afgerond € 420.000,- excl. BTW prijspeil 2027.

Scenario C: scenario motie raad (sportzaal 24m x 44 m) (verschoven) met behoud kunstwerk
De resultaten zijn gelijk aan het scenario B motie raad (sportzaal 24m x 44 m) met de toevoeging dat de kosten verplaatsing, dan wel inpassing trafo van € 150.000 hieraan zijn toegevoegd. Wel is er sprake van een verschuiving van kosten door een andere positionering van het groen (buurtpark).

Totaaloverzicht

In onderstaande tabel worden de grondexploitaties van de scenario's weergegeven, waarbij alle getallen exclusief BTW zijn. Prijspeil 2024. Voor prijsstijgingen en onvoorzien is een extra post opgenomen daarmee prijspeil 2027. In de berekeningen zijn de bedragen afgerond op duizendtallen.

Locatie Marimbahal Rijswijk			
Datum plan: 02-02-2025			
Ontwikkeling Marimbahallocatie			
Uitwerking voorkeursscenario 3, scenario motie en scenario motie met behoud kunstwerk			
Overzicht grondexploitatie per scenario			
Scenario	voorkeursscenario	scenario	motie raad
	raad	motie raad	behoud
			kunstwerk
	A	B	C
Opbrengsten			
Gronduitgifte	880.000	1.340.000	1.340.000
Kosten			
Boekwaarde	-	-	-
Sloopkosten	-	-	-
Plankosten	400.000	400.000	400.000
Bouwrijp maken	100.000	100.000	100.000
Opwaarderen groen + aanleg oever	300.000	300.000	60.000
Buurtpark			240.000
Vergroening parkeerterrein	480.000	480.000	480.000
Parkeren onder sportzaal	-	280.000	280.000
Prijsstijgingen + onvoorzien	200.000	200.000	200.000
Verplaatsing inpassing trafo			150.000
Totaal kosten	1.480.000	1.760.000	1.910.000
Saldo grondexploitatie	-600.000	-420.000	-570.000



Met vriendelijke groet,

Wim Bos

Deze brief is digitaal aangemaakt, en daarom niet ondertekend.