

TOEKOMSTVISIE SPORTHAL HOOGERHEYNE
CONCEPT RAPPORT

26-5-2023

HOSPITALITYGROUP

Aan

Gemeente Raalte
Per email: r.reverda@raalte.nl

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs

Ruud Manenschijn
Ton Rutten

Project

Toekomstvisie sporthal Hoogerheyne

Betreft

Conceptrapport

Ons kenmerk

Datum

26 mei 2023

© 2022 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Leeswijzer 4

2 HUIDIGE SITUATITIE 5

2.1 Enkele Kenmerken Heino 5

2.2 Sporthal Hoogerheyne 6

Huidige aanbod 6

Exploitatiebegroting 9

2.3 Trends en ontwikkelingen 10

2.4 Kansen en knelpunten 14

3 TECHNISCHE STAAT 16

3.1 Inleiding 16

3.2 Huidige technische staat 16

3.3 Scenario 1a: Instandhouding 17

3.4 Scenario 1B: Instandhouding + verduurzaming 17

3.5 Scenario 2: Grootschalig renoveren + verduurzamen 18

3.6 Scenario 3: Slopen en nieuwbouwen 19

4 VERGELIJKENDE BEOORDELING 20

4.1 Inleiding 20

4.2 Vergelijkende beoordeling 20

5 CONCLUSIE 22

5.1 Rode draad 22

5.2 Advies Hospitality-Group 22

BIJLAGE BIJLAGE 1: LEEFSTIJLEN HEINO 24

BIJLAGE 2: UITWERKING WERKSESSIE STAKEHOLDERS 25

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Raalte is momenteel bezig met de vraag wat het meest passende toekomstperspectief is voor sporthal Hoogerheyne. Sporthal Hoogerheyne is een goed gebruikte accommodatie van ruim 45 jaar oud binnen de dorpskern Heino. Zowel het basisonderwijs als de plaatselijke sportverenigingen maken dankbaar gebruik van deze accommodatie. In november 2017 is er een convenant getekend door de gemeente Raalte, de grote gebruikers (verenigingen) en Stichting Sportbelangen Heino (SSH). De SSH is beheerder en exploitant van de sporthal. In het convenant staat aangegeven dat er in 2022 een onderzoek moet zijn gedaan naar de toekomst van de sporthal. De gemeente Raalte heeft Hospitality Group gevraagd om dit onderzoek in samenwerking met SSH en DION Vastgoedsupport uit te voeren. Deze notitie vormt het (concept)rapport en schetst een viertal scenario's voor de toekomst van sporthal Hoogerheyne.

1.2 LEESWIJZER

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee treft u de huidige situatie aan. Daarin staan een aantal kenmerken van Heino en haar inwoners beschreven, het huidige aanbod binnen Sporthal Hoogerheyne, een oordeel over het gebruik, de bezetting en exploitatie, trends en ontwikkelingen en kansen en knelpunten in relatie tot de sporthal. In hoofdstuk drie wordt verder ingezoomd op de huidige technische staat van de accommodatie en zijn een viertal scenario's uitgewerkt voor de toekomst van de sporthal. In hoofdstuk vijf worden de diverse scenario's vergelijkend beoordeeld en tot slot volgt de conclusie en een advies.

2 HUIDIGE SITUATITIE

Om het toekomstperspectief van sporthal Hoogerheyne vorm te geven is het van belang om eerst de huidige situatie in kaart te brengen. In dit hoofdstuk beschrijven en analyseren we achtereenvolgens een aantal kenmerken van Heino en haar inwoners, het huidige aanbod, de bezetting en exploitatie van sporthal Hoogerheyne.

2.1 ENKELE KENMERKEN HEINO

Heino is een dorpskern binnen de gemeente Raalte met circa 7.200 inwoners. In deze paragraaf wordt een beknopte weergave van aantal kenmerken van Heino en haar inwoners weergegeven.

SOCIAAL, ECNOMISCH EN GEZONDHEID

In Heino is de sociaal economische positie van de inwoners beter dan het gemiddelde in de gemeente Raalte, maar ligt deze nog wel onder het Nederlandse gemiddelde. Bijzonder is dat ondanks de lagere sociaal economische positie, er een groter percentage Nederlanders wel moeite heeft met rondkomen dan in de gemeente Raalte en specifiek in Heino. In de volgende tabel is dit verschil weergegeven.

Tabel 1: Sociaal economische positie Heino.

	Heino	Gemeente Raalte	Nederland
Gem. inkomen per inwoner	€ 26.500	€ 26.000	€ 27.750
Moeite met rondkomen [%]	8,1%	8,9%	13,9%

Wat gezondheid betreft scoort Heino rond het Nederlandse gemiddelde. Wanneer we kijken naar de “goed ervaren gezondheid” zit Heino met 82% hoger dan het Nederlandse gemiddelde van 78%. Het percentage inwoners met overgewicht is met gemiddeld 52,5% ietwat hoger dan het landelijk gemiddelde van 50,8%.

Bron: Gezondheidsmonitor RIVM en CBS

SPORT- EN BEWEEGDEELNAME

Het percentage inwoners dat lid is van één of meer sportverenigingen is niet gespecificeerd voor de dorpskern Heino, maar wel voor de gemeente Raalte. In de gemeente Raalte ligt het gemiddeld aantal leden van een sportvereniging fors hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het percentage sporters dat lid is van een sportvereniging doorgaans hoger ligt in kleine landelijke gemeenten. Dit beeld wordt ook bevestigd in omliggende landelijke gemeenten. Denk aan Dalfsen (33%) en Hellendoorn (34,3%). In de volgende tabel is dit percentage weergegeven, uitgesplitst naar leeftijdsgroepen (tabel 2) en de populaire sporten (tabel 3).

Tabel 2: Percentage inwoners dat lid is van sportvereniging in de gemeente Raalte, vergeleken met Nederland. Uitgesplitst naar leeftijdsgroepen. 2020

	Gemeente Raalte	Nederland
Totaal	**31,3**	**24,0**
0 tot 10 jaar	28,6	20,0
10 tot 25 jaar	58,9	43,0
25 tot 45 jaar	33,3	22,0
45 tot 65 jaar	23,7	21,0
65 jaar en ouder	19,5	17,0

Tabel 3: Percentage inwoners dat lid is van sportvereniging in de gemeente Raalte, vergeleken met Nederland, uitgesplitst naar populaire sporten.

Naar sport		
Atletiek	0,5	0,7
Golf	1,1	2,2
Gymnastiek	1,5	1,4
Hockey	0,5	1,4
Paardensport	1,6	0,8
Sportvissen	3,7	3,4
Tennis	2,7	3,0
Voetbal	11,3	6,7
Volleybal	1,9	0,6
Zwemmen	1,2	0,7

Bron: Sport op de kaart

LEEFSTIJLEN

In basis kent Nederland vier leefstijlen met ieder hun eigen manier van in het leven staan: creatief, harmonieus, controlerend en veilig. Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting. Zonder in detail te treden spelen de verschillende leefstijlen ook een rol in het al dan niet deelnemen aan bepaalde type sport- en beweegactiviteiten. Kijkend naar de leefstijlen in Heino, valt op dat het gros van de inwoners, bijna twee derde deel, sterk groepsgeoriënteerd is (groen en geel, zie ook de bijlage). Voor deze inwoners zijn veiligheid en zekerheid belangrijke kenmerken. Voor deze groep is sport en bewegen niet altijd vanzelfsprekend.

Zo'n 36% van de inwoners van Heino heeft een 'ego' georiënteerde leefstijl (rood en blauw). Binnen die leefstijl is het animo voor sporten in verenigingsverband minder en zien we doorgaans een hogere deelname aan individuele en ongeorganiseerde sporten. Deze inwoners vinden hun weg naar het commerciële aanbod (sportscholen) of de buitenruimte.

In de bijlage is een uitgebreide beschrijving te vinden van de leefstijlen en de verhouding tussen de verschillende buurten in Heino.

2.2 SPORTHAL HOOGERHEYNE

Sporthal Hoogerheyne kent zowel een sportzaal (geschikt voor wedstrijdsport) als een spelzaal voor trainings- en andere activiteiten. Beide ruimtes voldoen aan alle eisen van sportmaatvoering en zijn door middel van een scheidingswand op te delen in twee helften. Verder beschikt Hoogerheyne over een vergaderruimte en een sportkantine. Het oudste deel, de sportzaal, is al meer dan veertig jaar oud. In 1996 is de spelzaal erbij aangebouwd en recentelijk zijn er de nodige interne verbouwingen geweest, zoals het opknappen van de kantine.

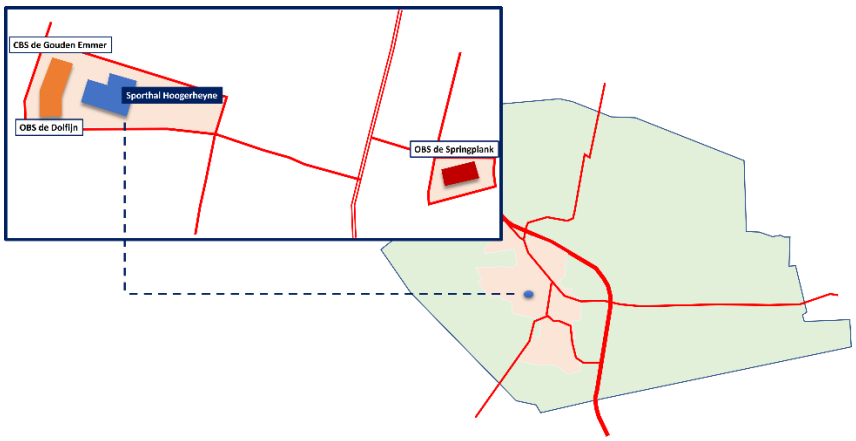
In 2018 is Hoogerheyne geprivatiseerd en sindsdien is Stichting Sporthal Heino (SSH) verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de hal.

HUIDIGE AANBOD

Sporthal Hoogerheyne wordt momenteel gebruikt door een aantal sportverenigingen, scholen en overige partijen te weten:

Sportverenigingen:
- Handbalvereniging HHZD
- Volleybalvereniging Hevo
- Badmintonclub BC Hoogerheyne
- Gymnastiekvereniging SC Hevo
- RZH Zaalvoetbal
- Karatevereniging Wado

Maatschappelijke partijen:
- Basisonderwijs:
  - OBS de Springplank
  - De Gouden Emmer
  - De Dolfijn
  - De Linde (Laag Zuthem)
- BSO
- Zorggroep Raalte
- Videoclub Zoom-Out
- 55+ sport



Overige activiteiten/evenementen

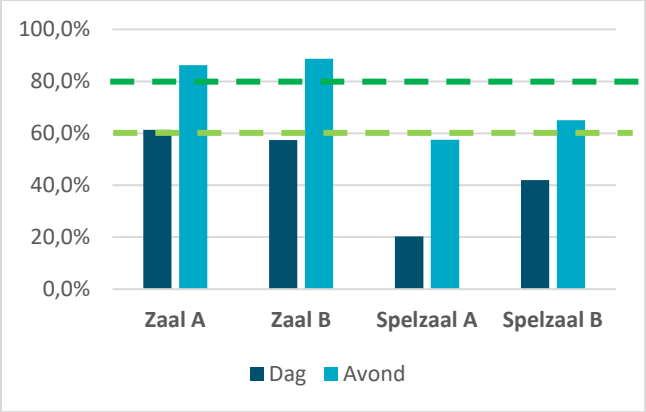
De hal kan in korte tijd voorzien worden van een extra beschermvloer, waardoor Hoogerheyne ook geschikt is voor evenementen (>300-600 bezoekers) en andere activiteiten die een groot vloeroppervlak vragen. De afgelopen jaren hebben onder andere de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- Carnaval
- Sinterklaas
- Muziekuitvoering
- Stemlokaal

BEZETTING

In de volgende grafiek is de gemiddelde bezetting per standaard (school)week weergegeven. De groene lijnen geven de 'normbezetting' aan voor gymzalen en sporthallen. De normbezetting voor een gym-/ spelzaal is circa 60%, voor sportzalen en sporthallen is dit circa 80%. De normbezetting in een gym-/spelzaal is lager omdat er verhoudingsgewijs minder verenigingsgebruik mogelijk is en daardoor de bezetting lager is. Daarnaast is er bij verschillende zalen ook altijd sprake van incourante uren, waardoor je vrijwel nooit 100% haalt. Denk hierbij aan schoonmaak en 'te' vroege of 'te' late uren. Als de bezetting lager is dan de normbezetting spreken we van onvoldoende bezetting. De bezetting is uitgesplitst naar gebruik overdag (voornamelijk door het onderwijs) en in de avond (voornamelijk door verenigingen.

Grafiek 1: Bezetting sporthal Hoogerheyne uitgesplitst naar sportzaal, spelzaal, overdag en in de avond.



Uit de vorige grafiek blijkt dat de bezetting van de sportzaal (Zaal A en B) goed is. Tegelijkertijd wordt wel zichtbaar dat er overdag nog voldoende ruimte is om extra activiteiten aan te bieden. De bezetting van de spelzaal is in de avond voldoende, maar overdag ondermaats. Het bewegingsonderwijs wordt volledig ondergebracht in zaal A en zaal B, omdat de spelzaal niet over de juiste inventaris beschikt.

OORDEEL GEBRUIKERS

Naast de beoordeling van de bezetting hebben we ook gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders en zijn onze belangrijkste bevindingen tijdens een gezamenlijke bijeenkomst aan hen teruggekoppeld.

Sterk samengevat geldt dat de grote gebruikers (convenantleden) positief zijn over het beheer, onderhoud en kwaliteit van de sporthal. Functioneel zijn er een aantal verbeteringen mogelijk en op de courante uren is er wat druk op de bezetting in de sportzaal. In de volgende figuur is het oordeel van de gebruikers samengevat weergegeven.

Figuur 1: Oordeel gebruikers sporthal Hoogerheyne.

	Aanbieders			Accommodatie		
	Organisatie	Groei	Maatschap-pelijke functie	Capaciteit	Kwaliteit	Functionaliteit
Sportverenigingen						
Handbal	Matig	Toename	Uitbreiden	Matig	Voldoende	Matig
Volleybal	Matig	Stabiel	Uitbreiden	Voldoende	Voldoende	Matig
Gymnastiek	Matig	Toename	Uitbreiden	Matig	Voldoende	Matig
Badminton	Voldoende	Stabiel	Uitbreiden	Voldoende	Voldoende	Voldoende
Onderwijs	Goed	Stabiel		Goed	Voldoende	Matig / voldoende

Uit de vorige figuur blijk dat de organisatie van de meeste verenigingen matig is. Hiermee wordt voornamelijk gedoeld op het sporttechnische- en bestuurlijke kader. De verenigingen staan wel open voor het uitbreiden van de breed maatschappelijke functie, maar geven ook aan dat dit momenteel lastig is gezien de druk op het kader.

Voor de accommodatie geldt dat;

- de handbal behoefte heeft aan extra ruimte voor twee volwaardige handbalvelden om de trainingen in te kunnen richten,
- de gymnastiek kan de spelzaal voor pilates niet goed gebruiken door de matige akoestiek (geen goede scheidingswand)
- en de netsystemen voor het volleybal zijn zwaar en verouderd.

In goed overleg lukt het ieder jaar weer om de puzzel voor zaalroostering weer rond te krijgen, waarbij de trainingen voor de handbal in de spelzaal niet ideaal zijn. Het onderwijs kan goed uit de voeten, waarbij alleen de grote zaal wordt gebruikt wat ideaal is om in meerdere vakken goed bewegingsonderwijs aan te bieden. De matige functionaliteit voor het onderwijs kent zijn grondslag voornamelijk in de verouderde installaties / gymnastiektoestellen.

EXPLOITATIEBEGROTING

De exploitatiebegroting van SSH is als volgt vormgegeven:

Tabel 4: Exploitatiebegroting 2022

Inkomsten	Bedrag in euro
Netto kantine opbrengsten	€ 44.750,-
Verhuur	€ 95.750,-
Reclameborden	€ 2.250,-
Rentebaten	€ 250,-
Overig	€ 50,-
Subtotaal	€ ***143.050,-***
Kosten	
Personele kosten	€ 46.750,-
Energiekosten	€ 31.250,-
Huisvestingskosten	€ 34.750,-
Sportinventaris (onderhoud en afschrijving)	€ 8.000,-
Kantoor en administratie	€ 4.750,-
Algemene kosten	€ 3.750,-
Bankkosten	€ 1.250,-
Reservering Groot onderhoud	€ 20.000,-
Afschrijving activa	€ 5.000,-
Onvoorzien	€ 5.000,-
Subtotaal	€ ***160.500,-***
Resultaat voor bijdrage	€ **-17.450,-**
Exploitatiebijdrage	€ 30.000,-
RESULTAAT	€ **12.550,-**

Uit de bovenstaande tabel zijn een aantal posten die opvallen. Op het eerste gezicht lijkt het een gezonde exploitatie. Een positief resultaat met een relatief lage exploitatiebijdrage vanuit de gemeente Raalte. Er dient echter opgemerkt te worden dat het pand achterstallig onderhoud kent, al voordat Stichting Sportbelangen Heino de sporthal in eigen beheer heeft genomen. Meer gedetailleerde informatie over de huidige staat van het pand staat verderop beschreven. Met € 28.000,- per jaar (Reservering groot onderhoud + onderhoud sportinventaris) is het niet mogelijk om de accommodatie op een acceptabel niveau in stand te houden. Daarmee wordt bedoeld dat de accommodatie allereerst veilig en hygiënisch moet zijn maar dat er idealiter ook middelen aanwezig zijn om de accommodatie langjarig in stand te houden. Die zijn er binnen de bestaande begroting niet.

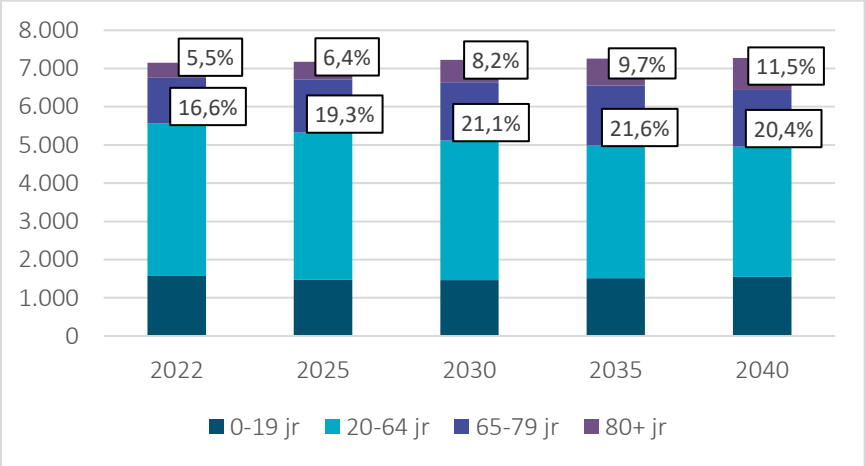
Wanneer wij de huidige MJOP's aanhouden vanaf 2018, dan komen in deze MOP's de gemiddelde kosten voor onderhoud en vervangingen over een periode van 20 jaar op gemiddeld € 87.000,- per jaar. Dit bedrag ligt vele malen hoger dan de onderhoudsbijdrage van € 28.000,- die nu beschikbaar is. Dan spreken we nog niet over maatregelen voor verduurzaming, wat zeker in de huidige tijd een belangrijk onderwerp is gezien diverse duurzaamheidsambities, de gestegen energiekosten en vervangingen van bijvoorbeeld de scheidingswanden in de hallen die daarin nog niet zijn meegenomen. Met het bedrag, zoals in het convenant beschreven, dat bij aanvang van de overeenkomst is ontvangen door SSH, kan de stichting de accommodatie niet veilig en duurzaam in stand houden. De exploitatie lijkt daardoor positief maar feitelijk wordt de onderhoudsstaat elk jaar slechter zonder dat er middelen zijn om daar structureel iets aan te doen.

2.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

BEVOLKINGSPROGNOSE

Het aantal inwoners van de gemeente Raalte zal de komende jaren licht stijgen. De verwachting is dat het aantal inwoners stijgt van iets meer dan 37.700 in 2020, naar circa 38.700 in het jaar 2040, een stijging van ongeveer 2,7 %. Voor Heino betreft dit bij benadering een stijging naar 7.300 inwoners. De samenstelling van de bevolking naar leeftijdsgroepen zal de komende jaren ook veranderen. Net als vele andere gemeenten zal de gemeente Raalte te maken krijgen met meer senioren en voornamelijk een daling in de leeftijdscategorie 20-64 jaar. In de volgende grafiek is de veranderende samenstelling van de bevolking weergegeven.

Grafiek 2: Samenstelling bevolking Heino uitgesplitst naar leeftijden.



Bron: RIVM, regiobeeld bevolkingsontwikkeling

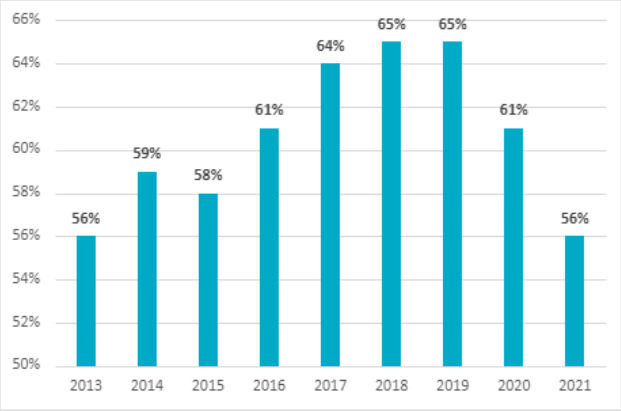
In de vorige grafiek is goed te zien dan het aandeel inwoners van 65+ in 2040 al op 31,9% zit. Het gaat dan om ruim 2.300 inwoners. Het aantal kinderen t/m 19 jaar blijft min of meer gelijk. Dit betekent dat de groep 20-64 jarigen daalt. Het betreft een daling van circa 600 inwoners.

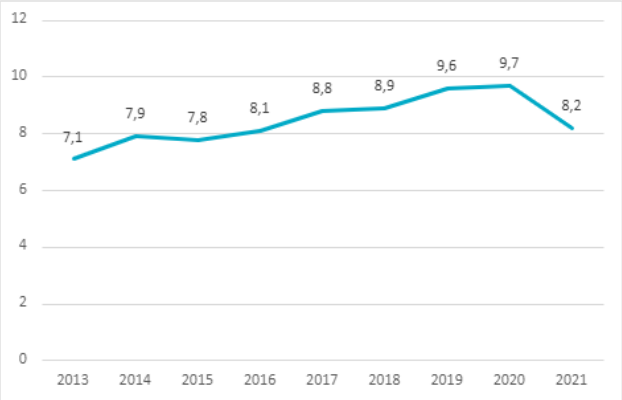
SPORTPARTICIPATIE

Landelijke ontwikkelingen

Nederlanders werden tot aan de coronatijd steeds sportiever. In heel Nederland zien we dat de sport- en beweegdeelname tot aan corona is toegenomen. Het percentage Nederlanders dat sport, is vanaf 2013 fors gestegen en ook het gemiddelde aantal keren per maand dat wordt gesport is toegenomen. De daling in 2020 en 2021 zijn de gevolgen van Covid-19. In 2022 moet blijken in welke mate de sportdeelname weer zal stijgen. Wel is opvallend dat de frequentie in 2020 nog licht gestegen is. In de volgende grafieken zijn beide cijfers weergegeven.

Grafiek 3 Sportdeelname inwoners Nederland uitgesplitst naar percentage sporters en maandelijkse frequentie.





De stijging van de sport- en beweegdeelname in Nederland wordt volledig veroorzaakt door het ongeorganiseerd/zelfstandig sporten (het sporten buiten verenigingsverband). De vier meest populaire vormen van sporten en bewegen in Nederland zijn inmiddels allemaal ongeorganiseerde sporten (Wandelen, fitness (individueel, binnen), hardlopen en fietsen). In de top 10 van meest beoefende sporten staan op dit moment géén georganiseerde sporten waarvoor een sportzaal of sporthal nodig is. Alleen bij t/m 18 jaar staat gymnastiek / turnen op plek 7.

De toenemende rol van het ongeorganiseerd sporten blijkt ook uit het percentage Nederlanders dat lid is van een sportvereniging. Dat percentage is in periode 2013 tot en met 2019 gedaald van 27% naar 25%. Ook in 2021 is dit percentage nog 25%. Dat houdt in dat nog steeds miljoenen Nederlanders in verenigingsverband sporten, maar dat, in ieder geval t/m 2019, nog veel meer Nederlanders ongeorganiseerd (zijn gaan) sporten en bewegen.

Lokale ontwikkelingen

De vier ‘grote’ verenigingen die gebruik maken van Sporthal Hoogerheyne geven allen aan dat het ledenaantal stabiel blijft of dat er een lichte toename wordt verwacht. De Covid-19 periode heeft wel een licht negatieve invloed gehad, maar dat trekt nu weer langzaam bij.

Voor het kader geldt dat het ieder jaar weer een uitdaging is om de vrijwilligers functies goed in te vullen. Het betreft hier zowel sporttechnisch kader als bestuursfuncties.

Zoals de bevolkingsprognose laat zien blijft het aantal kinderen in de leeftijd 0-19 jaar vrijwel gelijk. Dat betekent dat er weinig schommelingen verwacht mogen worden voor het bewegingsonderwijs. De betreffende scholen voldoen al aan de nieuwe norm om twee lesuren per week bewegingsonderwijs aan te bieden.

SOCIAAL DOMEIN

Al jaren is in Nederland de duidelijke ontwikkeling zichtbaar dat sport/bewegen een steeds belangrijkere rol krijgt binnen het sociaal domein. Sport om te ontmoeten, snel te integreren, om leefbaarheid in wijken of buurten te versterken of om vitaal te blijven en op die manier mee te kunnen doen in de samenleving.

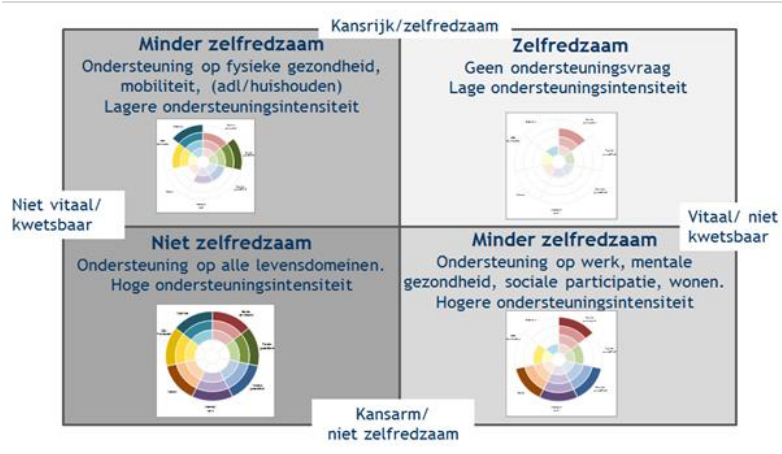
Ook in Heino is een dergelijke rol goed denkbaar. De groep senioren groeit snel en zij worden gemiddeld ook ouder. Ook voor mensen met een beperking is aanbod op het gebied van sport en bewegen wenselijk. Landelijk staan steeds meer sportverenigingen klaar om ook hierin een functie te vervullen voor de samenleving. Daarbij geldt dat de rol die sportverenigingen kunnen vervullen sterk afhankelijk is van de zelfredzaamheid en vitaliteit van de doelgroep. Om die rol beter te duiden is een model opgenomen dat is opgebouwd uit twee dimensies, te weten:

- De vitaliteit: een combinatie van mobiliteit, gezondheidssituatie en ervaren gezondheid.
- De kansrijkheid: een mix van inkomen, opleiding en zelfredzaamheid.

De combinatie van deze twee dimensies leidt tot een model met vier kwadranten, dat van toepassing is op alle leeftijdsgroepen. Dit model wordt in de volgende figuur weergegeven.

- Het kwadrant rechtsboven (kansrijk en vitaal) zijn inwoners die zelf hun weg weten te vinden naar het sport- en beweegaanbod.
- Het kwadrant rechtsonder (minder kansrijk/zelfredzaam en vitaal) betreft inwoners die om verschillende redenen hun weg niet of minder weten te vinden naar het sport- en beweegaanbod. Dat kan door tijdsgebrek, het inkomen, het missen van intrinsieke motivatie om te bewegen, et cetera.
- Het kwadrant linksboven (minder vitaal en kansrijk) betreft inwoners die door een beperking (chronische ziekte of andere beperking) minder makkelijk aansluiting kunnen vinden bij het traditionele sport- en beweegaanbod, maar doorgaans wel een intrinsieke motivatie hebben om te bewegen.
- Het kwadrant linksonder (minder vitaal, minder kansrijk) is de groep die de weg naar het sport- en beweegaanbod lastig weet te vinden en, vanwege beperkingen, ook moeilijk aansluiting kan vinden bij het reguliere aanbod.

Figuur 2: Kwadrantenmodel vitaliteit en kansrijkheid.



In wezen geldt dat Sporthal Hoogerheyne met Sportbedrijf Raalte voor alle vier kwadranten een functie kan vervullen, al dan niet met ondersteuning van professionele instellingen in zorg en welzijn en door samenwerking met sportverenigingen.

Multisport

Samenwerking tussen sportaanbieders is in Heino goed mogelijk. Hierbij past het gedachtengoed van multisport erg goed. Onder multisport verstaan wij de inhoudelijke samenwerking tussen verschillende sporten, sportverenigingen en maatschappelijke partners (bijvoorbeeld onderwijs). Eén van de toonaangevende modellen binnen dit gedachtengoed is het Athletic Skills Model.

Dat model gaat uit van 10 grondvormen van bewegen (rennen, rollen, stoeien, vangen, et cetera). De gedachte achter het model is dat sporters eigenlijk alle grondvormen van bewegen aangeboden zouden moeten krijgen in de sport die zij beoefenen. Het beheersen van alle grondvormen heeft voor de sporter als voordelen:

- De sporter ontwikkelt zich completer, waardoor hij beter kan worden in zijn sport naar keuze. Een aantal bekende sporticonen hebben tot ver in de tienerjaren meerdere sporten beoefend en hebben zich pas laat volledig toegelegd op de sport waarin zij later gingen uitblinken. Voorbeelden zijn Ruud van Nistelrooy (voetbal) en Michael Jordan (basketbal).
- De oefenstof is afwisselender en uitdagender, waardoor de sporter meer plezier heeft in het sporten (en het uitvallen tijdens de puberjaren voor een deel kan worden voorkomen).
- Doordat sporters zich completer ontwikkelen ontstaat er minder kans op blessures.

Dit gedachtegoed is toepasbaar voor alle niveaus van sporten en voor alle leeftijdsgroepen. Concreet leidt de toepassing ervan tot bijvoorbeeld gezamenlijke trainingen van verschillende verenigingen en een inhoudelijke afstemming tussen sport en het onderwijs en tussen sport en het sociale domein. Voor de inwoners leidt de toepassing vaak tot meer keuzemogelijkheden, voor verenigingen tot het delen van kennis en capaciteit (trainers). Het grootste voordeel is dat verenigingen worden gestimuleerd om samen te werken op datgene waar men passie voor heeft, namelijk de sport zelf.

Open Club

Landelijk zien we een trend dat steeds meer sportverenigingen zich bewust zijn van hun rol in de maatschappij. Hedendaagse sportverenigingen zijn een onderdeel van een voortdurend in beweging zijnde samenleving. Ze merken dat de vraag van leden verandert en dat er andere organisaties in de buurt zijn waarmee samenwerkingsverbanden kunnen worden opgezet.

Met name NOC*NSF zet zich de laatste tijd in voor ‘Open Clubs’. Een Open Club is een vereniging die meer doet dan het aanbieden van het reguliere sportaanbod. De open club wordt omschreven als een beweging of filosofie waarbij een vereniging steeds meer van binnen naar buiten werkt. Een open club zorgt voor meer betrokkenheid van en een betere relatie met de eigen leden, betrokkenen (ouders, toeschouwers, vrijwilligers), buurt, gemeente en andere stakeholders. Dit leidt tot ledenbinding (behoud/groei), meer reuring op de club en continuïteit van het bestaansrecht. Een open club is een ontmoetingsplek waar voor iedereen de mogelijkheid tot persoonlijke ontwikkeling en betrokkenheid wordt gecreëerd. Gemeenten willen de kracht van sport en clubs gebruiken voor een gezondere samenleving en het verhogen van de leefbaarheid binnen de gemeente. Sport wordt gezien als partner in de lokale keten. Een open club ziet die kans en weet hem te benutten door open te staan voor samenwerking met bedrijfsleven, onderwijs, zorginstellingen, enzovoort.

Op haar website hanteert NOC*NSF de volgende definitie voor een open club:

Een Open Club is toegankelijk voor officiële leden, vaste bezoekers en omwonenden. Bij de Open Club krijgt iedereen de mogelijkheid om te sporten en betrokken te zijn bij sociale clubactiviteiten. De Open Club werkt samen met naburige organisaties bij het ontwikkelen en aanbieden van sportactiviteiten voor verschillende doelgroepen. De Open Club kan een enkele club zijn, maar vaak is de Open Club een samenwerking tussen verschillende clubs, sociale instellingen, buurthuizen en/of commerciële ondernemingen.

Het hoofddoel van de Open Club is niet om meer leden te krijgen, maar om de sportparticipatie te vergroten. Soms moeten daarom nieuwe activiteiten worden ontwikkeld en nieuwe doelgroepen worden benaderd. Activiteiten zijn niet alleen gericht op sport en fysieke activiteiten. Clubmanagement, scheidsrechterstaken, training en coaching zijn zelfs belangrijke activiteiten en zijn toegankelijk voor leden en niet-leden. Dit alles leidt tot een sterke buurtgemeenschap met de Open Club als kern.

Om het hoofd boven water te kunnen houden en de continuïteit van sportverenigingen te kunnen garanderen, zullen sportverenigingen zich bewust moeten zijn van de veranderende samenleving en toekomstige vraag/behoefte van (potentiële) leden.

2.4 KANSEN EN KNELPUNTEN

Tijdens een werksessie met stakeholders zijn diverse kansen en knelpunten voor een toekomstige sporthal Hoogerheyne op dezelfde locatie naar voren gebracht. Dit is inzichtelijk gemaakt aan de hand van een drietal vragen:

- Is de huidige functionaliteit en capaciteit van Sporthal Hoogerheyne toereikend om een bijdrage te kunnen leveren aan de eigen ambities?
- Welke activiteiten zouden allemaal nog extra in Hoogerheyne kunnen plaatsvinden (die er nu dus niet zijn)?
- Zou Hoogerheyne ook een nog bredere, overkoepelende functie in Heino kunnen vervullen? En zo ja, wat vraagt dat dan van (samenwerking tussen) verenigingen en instellingen en wat vraagt dat van de accommodatie?

In deze paragraaf beschrijven we de belangrijkste kansen en knelpunten, die los staan van de technische kwaliteit van de sporthal. Er zijn kansen op het gebied van capaciteit en functionaliteit, het toevoegen van functies en inhoudelijke samenwerking tussen diverse partijen. Een volledig overzicht van uitkomsten van de werksessie is te vinden in de bijlage.

Functionaliteit en capaciteit

Er kunnen diverse functionele aanpassingen doorgevoerd worden om de kwaliteit van de accommodatie te verbeteren en/of knelpunten weg te nemen.

Tabel 5: Kansen en knelpunten sporthal Hoogerheyne op basis van functionaliteit en capaciteit.

Kansen	Knelpunten
Toevoegen akoestische wand- en/of plafondpanelen.	Matige akoestiek
Efficiënter inrichten berging	Geen efficiënte opslagruimte
Toevoegen/vervangen ophangsystemen	Ophangsystemen niet functioneel
Onderzoek extra parkeergelegenheid	Te weinig parkeermogelijkheden
Toevoegen kleedruimte	Te weinig kleedruimtes voor spelzaal
Toevoegen Athletic Skills Model functies	

Uit de vorige tabel blijkt dat er diverse knelpunten en kansen zijn betreft functionaliteit en capaciteit. Het oplossen van knelpunten zorgt voor beter en prettiger gebruik en kan in sommige gevallen zelfs leiden tot een betere bezetting. Denk hierbij aan een moderne scheidingswand die geluidswerend is, waardoor er bepaalde activiteiten naast elkaar kunnen plaatsvinden. Het is belangrijk om aandacht te hebben voor deze knelpunten gezien het feit dat dit voor de huidige gebruikers aan de orde van de dag is.

Toevoegen functies

Er kunnen diverse functies worden toegevoegd voor een betere bezetting, exploitatie en toekomstbestendigheid. Grofweg passend binnen de huidige vierkante meters. Daarbij moet in sommige gevallen wel een knelpunt worden benoemd dat deze 'nieuwe' functies vooralsnog in de weg staat.

Tabel 6: Kansen en knelpunten sporthal Hoogerheyne op basis van het toevoegen van functies.

Kansen	Knelpunten
Vitaliteitsprogramma, Fysio Fit	
65+ competitie, ouderengym, danscarrousel 50+ etc.	
(sport)BSO	
Muziek en Yoga	
Toevoegen basketbalvereniging	In de avonduren is er weinig ruimte in de sporthal
Functies om de sporthal heen: Bootcamp, Skillstrack	
Commercieel	
(kinder)feestjes: Luchtkussens, lasergames etc.	Sport moet dan wijken voor commerciële doeleinden
Vaccinatie	
Beurzen in zomer	
(Sport)events vakanties	
Sportschool	

Uit de vorige tabel blijkt dat voor het toevoegen van functies voornamelijk gepaard gaan met kansen op het gebied van programmering. Het bezettingsoverzicht laat ook zien dat er veelal genoeg ruimte is voor extra programmering om dergelijke kansen te verwezenlijken.

Samenhang en samenwerking

Welke kansen en knelpunten liggen er voor meer samenhang tussen het aanbod en welke samenwerkingen zijn er mogelijk.

Tabel 7: Kansen en knelpunten sporthal Hoogerheyne op basis van samenhang en samenwerking.

Kansen	Knelpunten
Multidisciplinair werken verenigingen + Fysio	Op huidige locatie geen koppeling met buitensportverenigingen
Cursussen: Valpreventie, EHBO, BHV, Reanimatie	
Multisport (strippenkaart)	
Ontmoetingsplek	
Bestuurlijk samenwerken (minder vrijwilligers)	
Samenwerking parkeren	

Uit de vorige tabel blijkt dat er diverse kansen zijn om de (maatschappelijke) waarde van sporthal Hoogerheyne en haar gebruikers te vergroten zonder dat er bouwtechnische aanpassingen nodig zijn. De samenhang en samenwerkingen met buitensport aanbieders ligt minder voor de hand, maar is wel denkbaar. Bovendien is de afstand tot het sportpark nog geen 300 meter lopen.

3 TECHNISCHE STAAT

3.1 INLEIDING

DION Vastgoedsupport is de samenwerkingspartner van de gemeente Raalte bij vraagstukken over technische kwaliteit van accommodaties en het opstellen van MeerJarenOnderhoudsPlannen (MJOP). In 2015 heeft DION een beheer- en exploitatieplan opgesteld voor Hoogerheyne en is een conditiemeting uitgevoerd in de vorm van een MJOP. Er is naar de toekomst gekeken voor een exploitatie van de sporthal voor een periode van 30 jaar.

In 2021 heeft DION een (her)inspectie uitgevoerd en op basis van nieuwe bevindingen het MJOP aangepast. Hierbij is er niet gekeken naar mogelijkheden tot verduurzaming en het financiële effect. Ook zijn er hierbij geen varianten uitgewerkt als: Wat te doen om Hoogerheyne nog 10, 15 of 20 jaar in stand te houden?

Met de kennis van de huidige technische staat, de energiecrisis is en de gestegen bouwkosten hebben wij in overleg met de gemeente Raalte een nieuwe opdracht aan DION verstrekt. Gevraagd is om de volgende scenario's uit te werken:

- Instandhouding (tijdspad 15 jaar)
- Instandhouding + verduurzaming (tijdspad 15 jaar): Neem (kosten van) verduurzamingsmaatregelen mee in huidige MJOP en kom tot maatwerkadvies voor verduurzaming.
- Grootschalig renoveren + verduurzaming: Wat kost het om sporthal Hoogerheyne grootschalig te renoveren en te verduurzamen, zodat het weer circa 25 jaar vooruit kan?
- Wat kost het om het gebouw te slopen en een nieuwbouwvariant te realiseren van dezelfde omvang, functies, op dezelfde locatie met identieke ontsluiting et cetera?

In dit hoofdstuk zijn de bevindingen van de schouw uit 2021 en de recente aanvullingen en extra onderzochte deelvragen weergegeven.

3.2 HUIDIGE TECHNISCHE STAAT

De algehele technische staat is redelijk tot goed wanneer we kijken naar de constructie. Wel is het dak is op korte termijn aan vervanging toe. Dit is een grote kostenpost. De rest van het gebouw is in zijn algemeenheid gedateerd en de installaties zijn verouderd en ook op korte termijn aan vervanging toe.

SSH heeft sinds 2018 onderhoud gepleegd aan een aantal componenten, die ook op de planning van het MJOP stonden. Echter kunnen ze veel vervangingen en groot onderhoud niet uitvoeren met de exploitatiebijdrage die de gemeente jaarlijks uitkeert aan SSH. Ook speelt het besluitvormingstraject voor de toekomst van de sporthal mee. Aangezien deze nog onzeker is, zijn bewust grote investeringen nog niet gedaan om niet onnodig kapitaal te vernietigen. Het vooruit schuiven van dergelijke onderhoudswerkzaamheden, maakt dat er een forse (financiële) achterstand is opgebouwd ten opzichte van het huidige MJOP.

INVENTARIS

De technische staat van de inventaris (klimtoestellen, matten, volleybalpalen, de scheidingswand et cetera) wordt niet door DION beoordeeld. De scheidingswanden zijn in januari 2023 gekeurd door Trenomat en de overige inventaris is in januari 2023 gekeurd door Nijha.

Hieruit volgt dat investeringen in nieuwe scheidswanden noodzakelijk zijn. Hetzelfde geldt voor een aantal gymnastiek attributen die dagelijks gebruikt worden door het bewegingsonderwijs. Afhankelijk van het besluit betreft de toekomstvisie voor sporthal Hoogerheyne, wacht SSH nog met investeren in nieuwe scheidingswanden. Het vervangen van overige gymnastiekattributen kan wel in gang gezet worden, omdat dergelijke materialen (eenvoudig) vervoerd en elders ingezet kunnen worden.

De uitwerking van de scenario's volgt in de volgende paragrafen. Hierin zijn geen investeringsbedragen opgenomen voor scheidingswanden en gymnastiek attributen.

3.3 SCENARIO 1A: INSTANDHOUDING

De in 2021 opgestelde meerjarenonderhoudsplanning is door DION Vastgoed Support in april 2023 herijkt. Op basis van de aangetroffen kwaliteit zijn de technisch noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden vastgesteld om het gebouw in stand te houden. Hierbij is geen rekening gehouden met comfort- en esthetische kwaliteitsaspecten. Maatregelen om energie te besparen en wensen van de gebruiker zijn in dit scenario eveneens niet opgenomen. Bij een restant exploitatietermijn van 15 jaar worden enkel de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd die economisch gezien verantwoord zijn dan wel noodzakelijk zijn om de veiligheid en gebruik te kunnen waarborgen.

Voor het bepalen van de benodigde middelen is aangehouden:

- periode 2023 - 2027 100% van het geplande budget is nodig
- periode 2028 - 2032 66% van het geplande budget is nodig
- periode 2033 - 2037 33% van het geplande budget is nodig

In de volgende tabel worden de kosten inzichtelijk gemaakt.

Tabel 8: Investeringskosten scenario 1A.

Betreft	Bedrag
Onderhoudskosten MJOP	€ 1.306.678
Begeleiding/voorbereiding/realisatie	€ 130.668
Onvoorzien	€ 71.224
Totaal Excl. BTW	**€ 1.509.213**

Momenteel wordt er €20.000,- per jaar gereserveerd voor groot onderhoud. Voor het 15 jaar in stand houden wordt dit een bedrag van gemiddeld circa €100.000,- per jaar.

3.4 SCENARIO 1B: INSTANDHOUDING + VERDUURZAMING

In dit scenario wordt het noodzakelijke planmatige onderhoud (scenario 1a) uitgebreid met maatregelen ter verduurzaming van het complex. Het energielabel, nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, wordt A+. De terugverdienperiode bij de gekozen verduurzamende maatregelen ligt binnen de gestelde exploitatie-horizon van 15 jaar.

Op verzoek van DION Vastgoed Support heeft Duvast te Hardenberg de mogelijkheden tot verduurzaming van sporthal Hoogerheyne onderzocht. Op basis van een nog nader vast te stellen ambitieniveau kunnen de verduurzamingsmaatregelen worden bepaald. Het huidige energielabel is E. Hierbij staat een A+++ label voor een zeer energiezuinig gebouw en een G-label voor een zeer onzuinig gebouw.

Maatregelen bestaan uit bouwkundige of installatietechnische verbeteringen. Er zijn binnen dit scenario drie subvarianten opgesteld met verschillende effecten op de mate van duurzaamheid. In de eerste variant wordt alleen gewerkt met PV panelen op het dak van de kantine en de kleedkamers. Dit om tot het wettelijk verplichte energielabel C te komen voor onder andere sporthallen. In de tweede variant worden diverse installaties verduurzaamd en worden de maatregelen aangevuld met zonnepanelen op het dak van de kantine om tot energielabel A+ te komen. Tot slot betreft de derde variant een kopie van variant twee aangevuld met bouwtechnische verduurzaming. Hierbij kan gedacht worden aan het isoleren van vloeren en het vervangen van glas en kozijnen.

Voor elke variant is door Duvast een investeringsbedrag berekend. Dit bedrag is opgesteld aan de hand van gemiddelde energieprijzen, bouwkosten, materiaalprijzen en de vierkante meters van het pand. In de volgende tabel worden de varianten samengevat weergegeven.

Tabel 9: Maatregelen voor verduurzaming sporthal Hoogerheyne uitgesplitst naar drie niveaus.

Variant	Pakket maatregelen	Energielabel	Kosten (ex BTW)
Huidige situatie	-	E	-
Variant 1	PV-panelen	C	€ 101.596
Variant 2	Installaties verduurzamen	A+	€ 150.195
Variant 3	Gebouw en installaties verduurzamen	A++	€ 267.969

Uit de tabel blijkt dat er bij een investering van circa € 150.000,- al een enorme sprong wordt gemaakt in het energielabel. De totale kostenraming voor variant 1B wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 10: Investeringskosten scenario 1B.

Betreft	Bedrag
Onderhoudskosten MJOP	€ 1.306.678
Begeleiding/voorbereiding/realisatie	€ 130.668
Verduurzaming variant 3	€ 267.969
Onvoorzien	€ 71.224
Totaal Excl. BTW	**€ 1.777.182**

Wanneer we in dit scenario uitgaan van duurzaamheid variant 3 komen de totale kosten excl. BTW op € 1.777.182,- voor 15 jaar. Momenteel wordt er € 20.000,- per jaar gereserveerd voor groot onderhoud. Voor het 15 jaar in stand houden wordt dit een bedrag van gemiddeld circa € 100.000,- per jaar plus een eenmalige investering van circa € 270.000,- voor verduurzaming.

3.5 SCENARIO 2: GROOTSCHALIG RENOVEREN + VERDUURZAMEN

In dit scenario is het geïnventariseerde planmatige onderhoud over de periode 2023 - 2042 als uitgangspunt gekozen. In dit scenario is het noodzakelijke planmatige onderhoud in de periode 2023 - 2028 samengevoegd tot één project. Dit scenario gaat ervan uit dat de verduurzamingsmaatregelen van variant 3 worden opgenomen. Het energielabel, nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, wordt A++. De terugverdienperiode bij de gekozen verduurzamende maatregelen ligt binnen de gestelde exploitatie-horizon van 25 jaar.

Er is geen rekening gehouden met comfort- en esthetische kwaliteitsaspecten. Eventuele wensen van de exploitant en/of gebruikers ten aanzien van aanpassingen aan het gebouw zijn eveneens niet opgenomen.

In de volgende tabel zijn de totale investeringskosten uiteengezet:

Tabel 11: Investeringskosten scenario 2.

Betreft	Bedrag
MJOP	€ 2.468.421
Verduurzaming variant 3	€ 232.008
Begeleiding / voorbereiding / realisatie	€ 577.892
Onvoorzien	€ 163.916
Totaal Excl. BTW	**€ 3.442.237**

De totale kosten voor groot onderhoud komen in dit scenario € 2.468.421,- voor 20 jaar. Momenteel wordt er € 20.000,- per jaar gereserveerd voor groot onderhoud. Voor de komende 20 jaar wordt het bedrag voor groot onderhoud gemiddeld circa € 123.000,- per jaar. Het grote verschil met scenario 1A en 1B is dat in deze variant de onderhoudskosten niet worden afgebouwd. In scenario 1A en 1B is het na 15 jaar einde levensduur. Voor scenario 2 geldt dat sporthal Hoogerheyne na 20 jaar mogelijk nog langer door kan, omdat de kosten voor groot onderhoud niet worden afgeschaald.

Bovenop de kosten voor groot onderhoud moet nog rekening gehouden worden met investeringen voor renovatie en verduurzaming van circa. 1 miljoen.

3.6 SCENARIO 3: SLOPEN EN NIEUWBOUWEN

In scenario 3 wordt de aanwezige sporthal gesloopt en op dezelfde locatie een nieuwe sporthal gerealiseerd. De aanwezige omvang en functies zijn het uitgangspunt. De ontsluiting van de sporthal blijft gehandhaafd. Op basis van kengetallen is dit scenario opgezet. In een later stadium dient het Programma van Eisen te worden opgesteld. Er wordt uitgegaan van een sober en doelmatig gebouw en er wordt geen hoogstaande architectuur verwacht. Onder 'normale' marktomstandigheden kan hiervoor een doelmatig gebouw worden gerealiseerd. Het Bouwbesluit eist een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Voor het energieneutraal maken van het gebouw is een extra post opgenomen om te voldoen aan de duurzaamheidseisen van een Energie Neutraal Gebouw (ENG). Bij nieuwbouw wordt een post onvoorzien van 5% voorgesteld om mogelijke aanvullende wensen uit te kunnen voeren.

In de volgende tabel zijn de totale investeringskosten uiteengezet:

Tabel 12: Investeringskosten scenario 3.

Betreft	Bedrag
Slopen en afvoeren bestaande sporthal	€ 141.700
Nieuwbouw sportzalen	€ 6.093.100
Voorzieningen terrein	€ 283.400
Extra kosten nieuwbouw van BENG naar ENG	€ 141.700
Subtotaal	€ 6.659.900
Begeleiding / voorbereiding / realisatie	€ 1.651.655
Onvoorzien	€ 415.578
Totaal excl. BTW	**€ 8.727.133**

Jaarlijkse reserveringen voor groot onderhoud kunnen globaal worden berekend aan de hand van kengetallen in relatie tot de investeringskosten uitgesplitst naar bouwkundige kosten, installatiekosten en vaste inrichting. Er kan in de nieuwbouwsituatie rekening gehouden worden met gemiddeld circa € 100.000,- per jaar aan reserveringen voor groot onderhoud. (DION stuurt nog een bedrag toe betreft reserveringen groot onderhoud wat past bij deze nieuwbouwvariant)

4 VERGELIJKENDE BEOORDELING

4.1 INLEIDING

Op basis van de huidige situatie, trends en ontwikkelingen en de technische staat van de sporthal zijn er, in samenspraak met de gemeente en SSH, een aantal uitgangspunten geformuleerd. Mede op basis van deze uitgangspunten is de vergelijkende beoordeling tot stand gekomen.

UITGANGSPUNTEN SPORTHAL HOOGERHEYNE

- **Sporthal Hoogerheyne biedt minimaal ruimte om het huidige activiteitenaanbod te continueren:** Dat betekent dat er voldoende capaciteit is om de sportverenigingen, het bewegingsonderwijs, de dagbesteding en de huidige evenementen te programmeren.
- **Sporthal Hoogerheyne heeft een breed maatschappelijke functie:** Met breed maatschappelijke functie wordt bedoeld dat Sporthal Hoogerheyne een accommodatie is waar activiteiten en arrangementen worden aangeboden die een bijdrage leveren aan de sociaal maatschappelijke- en sportieve opgave. Hierbij kan, naast sporten en bewegen voor een betere gezondheid, gedacht worden aan een plek om te ontmoeten, samen gezond te koken, valpreventie aan te bieden en bewegen voor mensen met een beperking te faciliteren.
- **Sporthal Hoogerheyne is een duurzame accommodatie:** Dat betekent dat de sporthal voldoet aan de (toekomstige) duurzaamheidseisen die de gemeente Raalte ook stelt voor haar eigen accommodaties.
- **Stichting Sportbelangen Heino blijft eigenaar van Sporthal Hoogerheyne:** Dat betekent dat SSH verantwoordelijk is voor beheer (inclusief klein-, groot onderhoud en vervangingen), exploitatie en programmering.
- **Er komt een nieuw overeenkomst (convenant/exploitatie overeenkomst) voor een periode van .... Jaar:** Dat betekent dat er weer diverse afspraken tussen SSH en de hoofdgebruikers van de sporthal worden vastgelegd.

4.2 VERGELIJKENDE BEOORDELING

Op basis van de uitgewerkte scenario's – zoals beschreven in het vorige hoofdstuk – en de uitgangspunten zoals hierboven beschreven hebben wij een vergelijkende beoordeling gemaakt. In de volgende tabel is onze beoordeling weergegeven.

Tabel 13: Beoordeling scenario's sporthal Hoogerheyne.

	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2	Scenario 3
Maatschappelijke functie	+	+	++	++
Termijn instandhouding	15 jaar	15 jaar	20 jaar	40 jaar
Investeringen	€ 1.509.213	€ 1.777.182	€ 3.442.237	€ 8.727.133
Effect exploitatie	-	+	-/+	+
Duurzaamheid	-	+	++	+++
Draagvlak	-	-/+	+	+
Samenhang en aantrekkelijkheid	-/+	-/+	-/+	++
Ongemak gebruikers	+	+	-/+	- -

In de vorige tabel is te zien dat de maatschappelijke functie die de sporthal kán vervullen voor alle scenario's positief is. Het effect op de exploitatie is tussen de scenario's onderling vergeleken en niet met de huidige situatie, want dan hebben alle scenario's een negatief effect op de exploitatie, omdat de kosten die uit het nieuwe MJOP voortvloeien fors hoger liggen dan de huidige exploitatiebijdrage. Voor scenario 2 geldt dat de totale investeringen de levensduur met 20 tot 25 jaar verlengen. We gaan in deze tabel uit van 20 jaar, omdat de kosten vanuit het MJOP een looptijd van 20 jaar hebben. Kosten voor groot onderhoud worden in dit scenario niet trapsgewijs minder, zoals in scenario 1A en 1B het geval is. Dat maakt ook dat de totale investeringskosten een stuk hoger uitvallen voor 'slechts' vijf jaar langer, maar wel met de mogelijkheid om na circa 25 jaar opnieuw de levensduur te kunnen verlengen. Voor scenario 3 geldt los van de hoge investeringskosten dat er ook tijdelijke huisvesting georganiseerd moet worden voor het bewegingsonderwijs en de verenigingen (mits een nieuwe sporthal op dezelfde locatie zal worden gebouwd).

5 CONCLUSIE

5.1 RODE DRAAD

Sporthal Hoogerheyne is door SSH de afgelopen jaren goed beheerd en onderhouden. De gebruikers zijn dan ook tevreden over het beheer en in grote mate ook over de kwaliteit van de sporthal. Het is gedateerd, maar ziet er netjes en hygiënisch uit. De bezetting laat ook zien dat de sporthal veelvuldig gebruikt wordt, met name tijdens de courante uren. Tegelijkertijd wordt zichtbaar dat er – zeker in de spelzaal – nog wel ruimte is voor een betere bezetting. Mede door middel van aanpassing aan de functionaliteit is hier nog winst te behalen.

Het eenmalige bedrag dat SSH heeft meegekregen bij de overname om het gebouw in ieder geval tot en met besluit over de toekomst van de sporthal te onderhouden (uiterlijk eind 2027) is nuttig besteed voor een aantal verbeteringen en noodzakelijk onderhoud. Het bedrag is echter niet toereikend om op diverse vlakken groot onderhoud uit te kunnen voeren. Gezien de huidige technische staat en het voormalig MJOP is dit wel noodzakelijk om de komende jaren veilig onderdak te kunnen bieden aan de vele gebruikers.

De technische staat van het gebouw leent zich voor renovatie om in ieder geval weer circa 15 jaar vooruit te kunnen. Verduurzaming tot in ieder geval energielabel C is een wettelijke taak en moet dus gebeuren. Tegelijkertijd maken de huidige energieprijzen en duurzaamheidsambities het interessant om verder te verduurzamen. De diverse scenario's laten zien dat verduurzaming in de renovatievariant ook goed mogelijk is.

De extra kosten voor grootschalige renovatie en een nieuwbouwvariant zorgen niet per definitie voor een betere bezetting en exploitatie. Die winst zit voornamelijk in kansen rondom programmering. Denk hierbij aan nieuwe vormen van samenwerking en het faciliteren van nieuwe (maatschappelijke) doelgroepen. Om deze kansen te kunnen verzilveren is nieuwbouw niet per definitie nodig.

5.2 ADVIES HOSPITALITY-GROUP

Op basis van de rode draad komen wij tot het volgende scenario voorstel.

IN STAND HOUDEN EN VERDUURZAMEN (SCENARIO 1B)

De vergelijkende beoordeling uit het vorige hoofdstuk laat zien dat scenario 1B een positief effect heeft op de duurzaamheid en daarmee ook op de energielasten. Geen van de scenario's leidt per definitie tot een betere bezetting. Hier liggen nog wel veel kansen, maar die liggen er vooral aan de kant van programmering. De uitgangspunten kunnen in dit scenario allemaal ingevuld worden. Mede op basis van de technische beoordeling en de maatschappelijke waarde kan de sporthal met deze variant nog 15 jaar, op een duurzame wijze, de toekomst in. Hierbij kan het huidige aanbod gecontinueerd en eventueel uitgebreid worden, net als de breed maatschappelijke functie.

Huidige aanbod continueren

De bezetting cijfers laten zien dat Sporthal Hoogerheyne redelijk tot goed gebruikt wordt door zowel het bewegingsonderwijs als diverse verenigingen. Dit is een belangrijk goed om te koesteren, los van het feit dat de gemeente de wettelijke plicht heeft om het bewegingsonderwijs te huisvesten.

Breed maatschappelijke functie

Voorgesteld wordt deze functie de komende jaren verder handen en voeten te geven, vooral door de ontwikkeling van arrangementen voor senioren (combineren van ontmoeten en bewegen). We zien daarbij ook in lokale beleidsdocumenten en ambities belangrijke speerpunten die aansluiten bij deze ontwikkeling. De gemeente Raalte zet in op preventie en ziet sport en bewegen bij uitstek als middel om maatschappelijke problemen en issues aan te pakken. Sporthal Hoogerheyne kan de plek zijn waar sport, welzijn en ontmoeting onder één dak en in samenhang plaatsvindt.

Naast de accommodatie zijn er ook verenigingen en overige maatschappelijke partijen nodig om invulling te geven aan programmering. Dat betekent voor vereniging dat ze buiten de traditionele kaders moeten denken (en doen) om naast het aanbieden van hun eigen sport van grotere maatschappelijke waarde te zijn. Dit kan overigens ook ten goede komen aan de vereniging zelf.

Het toepassen van multisport en de 'open club' gedachte betekent voor Hoogerheyne een directe meerwaarde in het sportaanbod en kan door Sportbedrijf Raalte worden geïnitieerd en ondersteund. Het starten met samenwerking tussen aanbieders om de samenwerking op dit thema te ondersteunen zien we als een kansrijke beweging om het aanbod beter en spannender te maken en het aanbod bij verenigingen te versterken. Goede afstemming met het dorpshuis is hier wel van belang. Er is immers afgesproken dat het niet de bedoeling is dat de sporthal en het dorpshuis elkaar beconcurreren.

EIGENDOM, BEHEER EN EXPLOITATIE

Momenteel is SSH eigenaar van sporthal Hoogerheyne. SSH is echter niet in staat om, met de jaarlijkse exploitatiebijdrage, de sporthal op een toekomstbestendige wijze in stand te houden.

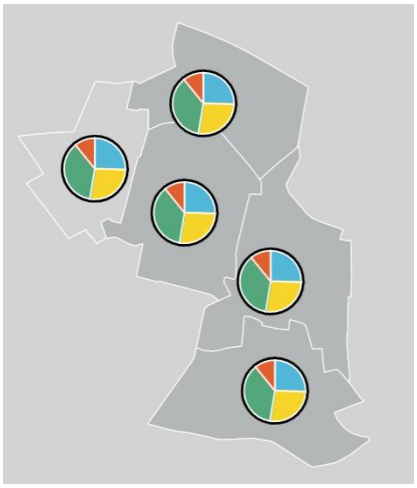
Ondanks dat in het voortraject is aangegeven dat het uitgangspunt is om het eigendom bij SSH te houden, kunnen wij ons voorstellen dat de gemeente enige vorm van zeggenschap wil hebben over de sporthal zodra er forse investeringen worden gedaan. Kapitaallasten en reserveringen voor groot onderhoud en vervangingen kunnen niet gedekt worden met de huur- en horecaopbrengsten. Met andere woorden; er moet ieder jaar een exploitatiebijdrage van de gemeente naar SSH om de accommodatie te onderhouden en een gezonde exploitatie te kunnen draaien. Met SSH was in principe ook afgesproken om een aantal jaren het gebouw te beheren en exploiteren. Het is daarom de vraag of SSH dat nog 15-20 jaar wil doen, gezien de vergrijzing, druk op vrijwilligers en de aansprakelijkheidsrisico's. Dit zal nader afgestemd moeten worden.

Wij adviseren de gemeente om het eigendom van de sporthal over te nemen en het beheer en exploitatie bij de stichting te houden. Middels deze constructie heeft de gemeente meer zeggenschap en controle over de sporthal. Er moet dan wel een huur- en exploitatieovereenkomst opgesteld worden.

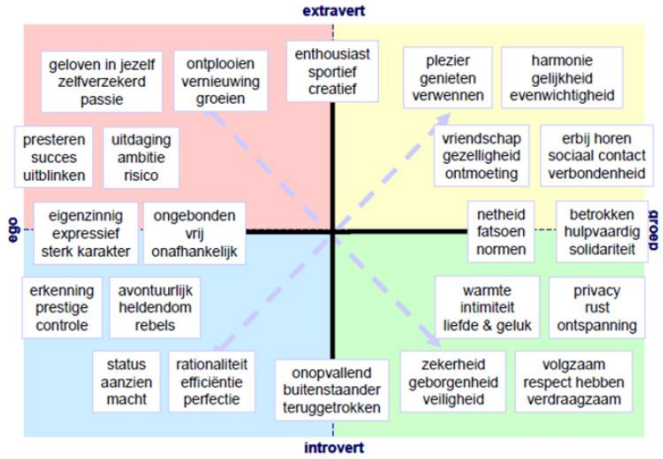
Convenant

Afspraken die doorgaans in een convenant worden opgenomen, worden bij een nieuwe eigendomsconstructie vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

BIJLAGE BIJLAGE 1: LEEFSTIJLEN HEINO



Basismodel



Korte toelichting

Intelligent, eigenzinnig en zelfbewust. De 'rode inwoner' is een inwoner met een vrije geest die vrijheid en onafhankelijkheid erg belangrijk vindt. Leven meer dan alleen werk, het gezin of de buurt. Genieten is sleutelbegrip. Tijd voor culturele ontwikkeling en het maken van verre reizen. Vrijheid en flexibiliteit.	Groepsgerichte en extraverte instelling. Veel waarde aan goede (gezellige) sociale contacten, zowel in de buurt als op het werk. Open instelling, betrokken bij anderen, bereid te helpen. Harmonie en evenwicht zijn belangrijke drijfveren voor deze inwoners. harmonie tussen buren, werk en privé.
Presteren staat centraal. Zeer ambitieus, succesvolle carrière belangrijk doel in het leven. Tomeloze inzet, analytische capaciteiten en assertiviteit, maar ook bedachtzaamheid; beslissingen weloverwogen. Directief ingesteld; men houdt de touwtjes graag in handen.	Groepsgericht, maar veel meer naar binnen gericht dan de gele wereld. Rustig leven, in een kleine kring van familie, vrienden en/of buren. De wereld is niet erg groot. Kalm, rustig, serieus, privacy, terugtrekken in de eigen woning. 'Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg', wars is van toeters en bellen.

BIJLAGE 2: UITWERKING WERKSESSIE STAKEHOLDERS

1: FUNCTIONALITEIT EN CAPACITEIT IN RELATIE TOT INHOUDELIJKE AMBITIES

Is de huidige functionaliteit en capaciteit van Sporthal Hoogerheyne toereikend om een bijdrage te kunnen leveren aan de eigen ambities?

Toevoegingen	Gemis	Verbeteringen	Beleid
ASM Functies: ▪ op de muur ▪ Buitencircuit	Voldoende parkeerruimte	Akoestiek Slecht (betere scheidingswand)	Voor iedereen betaalbare sport
Ophangsystemen vernieuwen en extra toevoegen	4 kleedruimtes spelzaal	Berging vernieuwen	Accommodaties samenvoegen
Fysiotherapie: ▪ Behandelruimte (privacy) ▪ Fitness		Spelzaal opnieuw indelen voor betere bezetting	
Toneelvereniging		Spelzaal te klein voor badminton en handbal	
Overdekt zwembad			

2: TOEVOEGEN FUNCTIES VOOR BETERE BEZETTING/EXPLOITATIE EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Welke activiteiten zouden allemaal nog **extra** in Hoogerheyne kunnen plaatsvinden (die er nu dus **niet** zijn)?

- Maatschappelijk / verenigingen
- Commercieel
  - "Ja, mits de omgeving niet teveel wordt belast"
  - "Jammer dat op sommige momenten de sport moet wijken voor verkiezingen en andere activiteiten"

Maatschappelijke ouderen	Maatschappelijk Overig	Commercieel	Extra
Vitaliteitsprogramma: ▪ Voeding ▪ Ontmoeten ▪ Sporten	Muziek en Yoga → meerdere kleine ruimtes	(Kinder)feestjes: ▪ Luchtkussens ▪ Lasergames ▪ Kantinefeest ▪ Heino's feest ▪ Oud & Nieuw	Functies om de sporthal: ▪ Buitensport (bootcamp) ▪ Skills track ▪ Combi met Horeca en eventueel sanitair
65+ Competitie en ouderengym	Indoor Tennis, Padel	Vaccinatie	
(sport)BSO	Basketbalvereniging	Beurzen in zomer	
Danscarrousel 50+	Overdekt zwembad	(sport) evenementen vakanties	
Combi: Sport, Fysio Medisch	Sportschool	Sportschool	

3: SAMENHANG, SAMENWERKING EN MULTISPORT

Zou Hoogerheyne ook een nog bredere, overkoepelende functie in Heino kunnen vervullen? En zo ja, wat vraagt dat dan van (samenwerking tussen) verenigingen en instellingen en wat vraagt dat van de accommodatie?

Heino breed aanbod	Mobiliteit	Samenwerking verenigingen	Overig
Multidisciplinair werken verenigingen + fysio	Samenwerking parkeren	Ieder kind doet 4x mee bij andere vereniging	Wonen
Valpreventie	Per fiets bereikbaar, hoe zit dit met OV?	Bestuurlijk samenwerken	
Club Extra		Strippenkaart	
Cursus: ▪ BHV ▪ Reanimatie ▪ EHBO			
Vitaliteitsprogramma			
Commerciële sport, verzakelijking, professioneel			
Kies je sport! , alle leeftijden			
Ontmoetingsplekken			
Nieuwe werken → overdag sporten			
Toevoegen aan Sportpark Heino, Omnisport park			