Accommodatieplan binnensport

Scenario 4a, b en c

conceptrapportage

Gemeente Dijk en Waard

2025-09-09_DenW_scenario4abc

Opdrachtgever	Gemeente Dijk en Waard Dhr. L. Mulder
Aan	l.mulder@dijkenwaard.nl
CC	l.scholtes@dijkenwaard.nl
Auteur	Joop Scherpenzeel – Tien organisatieadvies
Project	Accommodatieplan binnensport Scenario 4a, b en c
Betreft	Conceptrapportage
Uw kenmerk	Zaaknr. 0000796067
Ons kenmerk	2025-09-09_DenW_scenario4abc
Datum	9 september 2025

Contact

Tien organisatieadvies
Utrechtseweg 70
6812 AH Arnhem

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbende.

© 2025 Tien organisatieadvies

INHOUD

Samenvatting 4

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Scenario 4a, b en c 5
1.3 Uitgangspunten 5

2 Scenario 4a. Turnhal Vaandel-Zuid 7

2.1 Vaandel-Zuid met turnhal 7
2.2 Geestmerambacht zonder turnhal 8
2.3 Samenvatting 10

3 Scenario 4b. Turnhal Geestmerambacht 11

3.1 Geestmerambacht met turnhal 11
3.2 Vaandel Zuid zonder turnhal 13
3.3 Samenvatting 14

4 Scenario 4c. Turnhal Vaandel-Zuid en turnhal Geestmerambacht 15

4.1 Scenario 4c1. 3,4 + 3,4 15
4.2 Scenario 4c2. 2,9 + 2,9 16
4.3 Scenario 4c3. 3,4 + 2,9 18

SAMENVATTING

In de gemeenteraadsvergadering van 15 april 2025 is besloten om het voorstel over het Accommodatieplan Binnensport van de agenda te halen en later dit jaar terug te laten komen. In een bericht van 29 april 2025 heeft het college hierop bij de raad aangekondigd dat het voorstel wordt uitgebreid met een toekomstperspectief voor de overige binnensportaccommodaties. Als bijdrage hieraan is in deze rapportage ingegaan op de nieuwbouw van sportcomplex Geestmerambacht in vijf scenario's die elk een aanvulling vormen op variant 4 welke door het college op grond van het afwegingskader als voorkeursvariant is benoemd op 4 februari 2025.

Scenario 4a betreft conform het "Accommodatieplan Binnensport", 23011-002-jsc/tjo van 15 januari 2025 en het Afwegingskader dat daarop is gebaseerd een multifunctionele (top-) sportaccommodatie in Vaandel-Zuid bestaande uit twee sporthallen en een turnhal ter vervanging van de Deimoshal. Ook wordt de tennishal in Sint Pancras getransformeerd tot een sporthal. De vervangende nieuwbouw van sportcomplex Geestmerambacht bestaat in dit scenario uit twee sporthallen.

Scenario 4b is als scenario 4a waarbij er aan Vaandel-Zuid geen turnhal wordt toegevoegd en aan sportcomplex Geestmerambacht wel.

Scenario 4c is als scenario 4a en 4b waarbij er zowel aan de multifunctionele (top-) sportaccommodatie in Vaandel-Zuid als de vervangende nieuwbouw van sportcomplex Geestmerambacht een turnhal wordt toegevoegd in drie varianten.

1. Turnhallen 3,4 + 3,4
2. Turnhallen 2,9 + 2,9
3. Turnhallen 3,4 + 2,9

De uitgangspunten, ramingen en prognoses die in deze rapportage voor de scenario's zijn opgesteld, leiden samengevat tot de volgende kenmerken.

locatie en exploitatiestart		voorzienig	4a	4b	4c1	4c2	4c3
Vaandel-Zuid	2030	dubbele sporthal	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1
	2030	commerciële ruimten[1]	✓	✓	✓	✓	✓
	2030	turnhal	3,4	✗	3,4	2,9	3,4
De Oostwal	2027	tennis- wordt sporthal	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Geestmerambacht	2032	dubbele sporthal	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0
	2032	turnhal	✗	3,4	3,4	2,9	2,9
totaal stichtingskosten eenmalig * € 1 mln.			**40,7**	**40,7**	**44,1**	**43,1**	**43,6**

structurele meerkosten begroting * € 1 mln.	4a	4b	4c1	4c2	4c3
2027	232	232	232	232	232
2028	222	222	222	222	222
2029	215	215	215	215	215
2030	1.461	1.241	1.461	1.420	1.461
2031	1.435	1.221	1.435	1.395	1.435
2032	2.063	2.117	2.328	2.246	2.287
2033	2.052	2.099	2.307	2.226	2.267
2034	2.040	2.083	2.289	2.207	2.248
2035	2.028	2.071	2.274	2.192	2.233

Tabel 1.

[1] Voor commerciële ruimten zal gezocht worden naar een invulling in publiek-privaat samenwerkingsverband.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Dijk en Waard heeft op 1 april 2025 via de Commissie Parelhof gesproken over het Accommodatieplan Binnensport waarin wordt voorgesteld om een multifunctionele (top-) sportaccommodatie in Vaandel-Zuid te bouwen en om Tenniscentrum De Oostwal in Sint Pancras te verwerven en tot sporthal te transformeren. In de gemeenteraadsvergadering van 15 april 2025 is besloten om dit voorstel van de agenda te halen en later dit jaar terug te laten komen.

1.2 Scenario 4a, b en c

Redenen om het voorstel van de agenda te halen, zijn onder andere gelegen in het aantal en de aard van de technische vragen die tussen 24 maart en 10 april zijn ingediend alsmede de amendementen en de motie die ten behoeve van de raadsvergadering op 15 april zijn aangekondigd.

Een en ander wijst uit dat er in de gemeenteraad vragen zijn gerezen over accommodaties waarvoor nog geen concreet voorstel tot investering is opgenomen. Het college heeft daarom in een bericht aan de raad op 29 april 2025 aangekondigd dat het voorstel wordt uitgebreid met een toekomstperspectief voor ook de andere bestaande binnensportaccommodaties, zoals opgenomen in het IHP Onderwijs en het rapport "Ruimte voor binnensport in Dijk en Waard" van het Mulier Instituut. Het voorstel zal ingaan op de lange termijn en tevens een uitvoeringsplan voor de korte termijn bevatten.

Als bijdrage hieraan is in deze rapportage ingegaan op de vervangende nieuwbouw van sportcomplex Geestmerambacht in de volgende vijf scenario's.

a. Nieuwbouw zonder turnhal; er wordt al een turnhal gerealiseerd in Vaandel-Zuid
b. Nieuwbouw met een turnhal; er wordt geen turnhal gerealiseerd in Vaandel-Zuid
c. Nieuwbouw met een turnhal; er wordt ook een turnhal gerealiseerd in Vaandel-Zuid in de volgende drie varianten.
    1. Turnhallen 3,4 + 3,4
    2. Turnhallen 2,9 + 2,9
    3. Turnhallen 3,4 + 2,9

Deze scenario's vormen een aanvulling op optie 4 die het college op grond van het afwegingskader als voorkeursvariant heeft benoemd op 4 februari 2025.

1.3 Uitgangspunten

Bij het opstellen en uitwerken van scenario 4a, b en c is rekening gehouden met alle stukken die bij het raadsvoorstel van 15 april 2025 behoren. Dit betekent onder andere dat dezelfde uitgangspunten zijn gehanteerd als in het "Accommodatieplan Binnensport", 23011-002-jsc/tjo van 15 januari 2025 dat als bijlage 1 deel uitmaakt van het raadsvoorstel. Enkele van deze uitgangspunten zijn:

- alle bedragen zijn prijspeil zomer 2024 en exclusief btw;
- niet inbegrepen bij de investeringsramingen zijn:
    - de (eventuele) kosten van grondverwerving voor nieuwe accommodaties;
    - de (eventuele) opbrengsten uit de grondexploitatie van oude accommodaties;
    - de desinvesteringskosten (sloopkosten, resterende boekwaarde) van oude accommodaties.

In het "Integraal Huisvestingsplan voor onderwijs in de gemeente Dijk en Waard", ICS, 15 januari 2024 is voorgesteld om bij de locatie Geestmerambacht een nieuwe sporthal á € 5.610.000[2] te realiseren waarvan de uitvoering start in 2030.

Voor scenario 4a, b en c gelden ten aanzien van Geestmerambacht de volgende uitgangspunten.
- Ter vervanging van de huidige twee sporthallen en de gymzaal bij Geestmerambacht betreft de nieuwbouw twee sporthallen; in scenario 4b en 4c wordt hier gelijktijdig een turnhal aan toegevoegd.
- Start uitvoering 2030, eerste volledige exploitatiejaar 2032.
- Het oude sportcomplex sluit nadat het nieuwe sportcomplex in gebruik is genomen.

Uit het rapport "Ruimte voor binnensport in Dijk en Waard", Mulier Instituut, 20 september 2023 blijkt dat Sportcomplex Geestmerambacht in het schooljaar 2022-2023 bestond uit:
- sporthal A van 42 x 29 meter met een gebruik van zo'n 2.160 uur waarvan 1.240 uur bewegingsonderwijs;
- tennishal B van 51 x 32 meter met een gebruik van zo'n 500 uur waarvan 25 uur bewegingsonderwijs.

De gymzaal bij Geestmerambacht is gevestigd aan de Wilminkstraat en heeft een sportvloer van circa 21 x 12 meter. De gymzaal werd volgens het "Accommodatieplan Binnensport", Tien Organisatieadvies, 15 januari 2025 in het seizoen 2023-2024 zo'n 1.285 uur gebruikt; er vond geen primair bewegingsonderwijs meer plaats.

[2] Dit is inclusief btw en staat gelijk aan € 4.636.000 exclusief btw.

2 SCENARIO 4a. TURNHAL VAANDEL-ZUID

2.1 Vaandel-Zuid met turnhal

2.1.1 Ruimtestaat

De realisatie van een turnhal als onderdeel van een multifunctionele (top-) sportaccommodatie in Vaandel-Zuid is samen met de transformatie van de tennishal in Sint Pancras al uitgewerkt in het "Accommodatieplan Binnensport", 23011-002-jsc/tjo van 15 januari 2025 en het Afwegingskader dat daarop is gebaseerd.

Nr.	Ruimte	m¹	m²
29	Toestellenberging	2,8	80
30	Jury-/wedstrijdleidingzone	2,8	4
31	Sportvloer 32 x 24, vrije hoogte 9,0	9,5	768
32	Tribune 250 personen	4,0	240
			1.092
14	Aandeel kleedruimten 2 x 33		66
div.	Aandeel algemene, technische en gangruimten		229
Subtotaal turnhal bruto m²			**1.387**
Subtotaal investering turnhal € 1.000.000			**4,1**

Tabel 2. Turnhal Vaandel-Zuid scenario 6

In het Accommodatieplan Binnensport maakt de turnhal deel uit van de multifunctionele (top-)sportaccommodatie in Vaandel-Zuid met de hiernaast genoemde kenmerken die in het afwegingskader zijn overgenomen in scenario 6.

Nr.	Ruimte	m¹	m²
29	Toestellenberging	2,8	60
30	Jury-/wedstrijdleidingzone	2,8	4
31	Sportvloer 32 x 24, vrije hoogte 9,0	9,5	768
32	Tribune 100 personen	4,0	96
Subtotaal turnhal netto m²			**928**
14	Aandeel kleedruimten n.v.t.		0
div.	Aandeel algemene, technische en gangruimten		184
Subtotaal turnhal bruto m²			**1.112**
Subtotaal investering turnhal * € 1 mln			**3,4**

Tabel 3. Turnhal Vaandel-Zuid scenario 4a

Van de versoberde versies die in de scenario's 1 tot en met 5 van het afwegingskader zijn uitgewerkt, is scenario 4 als voorkeursscenario benoemd en in deze rapportage nader aangeduid als scenario 4a. De turnhal maakt hier deel vanuit met de hiernaast genoemde kenmerken.

2.1.2 Investeringen

- Vaandel-Zuid - multifunctionele (top-)sportaccommodatie exclusief turnhal..... € 19.100.000
  - turnhal ..... € 3.400.000
- Sint Pancras - transformatie Tenniscentrum Oostwal..... € 2.200.000

totaal investeringen ..... € 24.700.000

- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv vervanging Deimoshal..... € 4.636.000

totaal meerkosten verenigingssport..... € 20.064.000

2.1.3 Exploitatie

- multifunctionele (top-)sportaccommodatie Vaandel-Zuid vanaf 2030 ..... € 1.385.000
- transformatie van Tenniscentrum Oostwal Sint Pancras vanaf 2027 ..... € 202.000

totaal exploitatietekort[3] ..... € 1.587.000

- af: structurele jaarlast Deimoshal vanaf 2030 ..... € 198.000

totaal structurele meerkosten begroting ..... € 1.389.000

[3] Het exploitatietekort resteert nadat alle geprognosticeerde exploitatiebaten en -lasten met elkaar zijn verrekend. De exploitatielasten zijn inclusief de kapitaallasten waarop de investeringsbijdrage uit het IHP Onderwijs al in mindering is gebracht.

2.1.4 Omzetderving

De ingebruikname van de nieuwe accommodaties leidt tijdelijk tot een lagere bezetting bij de bestaande accommodaties. De omzetderving is als volgt geprognosticeerd.

bedragen * € 1.000	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Vaandel-Zuid				63	42	25	17	8	0	0
Sint Pancras	30	20	12	8	4	0	0	0	0	0

Tabel 4.

2.1.5 Structurele meerkosten begroting

bedragen * € 1.000	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Vaandel-Zuid										
resultaat				1.385	1.388	1.391	1.395	1.399	1.403	1.407
af: dekking Deimoshal				-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving				63	42	25	17	8	0	0
Sint Pancras										
resultaat	202	202	203	203	203	203	203	204	204	204
omzetderving	30	20	12	8	4					
Totaal	**232**	**222**	**215**	**1.461**	**1.435**	**1.414**	**1.405**	**1.396**	**1.388**	**1.388**

Tabel 5.

2.2 Geestmerambacht zonder turnhal

2.2.1 Investeringen

- twee sporthallen Geestmerambacht €16.000.000
- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv nieuwbouw sporthal Geestmerambacht . € 4.636.000

totaal meerkosten verenigingssport ..... € 11.364.000

2.2.2 Exploitatie

De kapitaallasten zijn bepaald op basis van de volgende uitgangspunten.

- bijdrage IHP Onderwijs € 4,636 mln[4]
- te financieren stichtingskosten (16,000 – 4,636 mln) = 11.364 71%
- rente 1,0%
- afschrijving installaties-, inrichtings- en inventariskosten lineair, 15 jaar
- afschrijving overige kosten lineair, 40 jaar

De kosten van afschrijving worden tevens als aflossing beschouwd. De overige lasten zijn gebaseerd op de prognose voor de topsportaccommodatie in Vaandel-Zuid waarbij een bijstelling naar beneden heeft plaatsgevonden naar rato van de stichtingskosten.

Op basis van het onderwijs-, verenigings- en overige gebruik in seizoen 2022-2023 kan bij de toepassing van een scheidingswand in elk van de beide sporthallen het gebruik van Geestmerambacht A en B alsmede de gymzaal als volgt worden ingepast bij de twee nieuwe sporthallen.

[4] In het IHP Onderwijs is in paragraaf 6.2.2. voor de vervangende nieuwbouw van sportcomplex Geestemerambacht een bedrag opgenomen van € 5.610.000 inclusief btw. Dit is gelijk aan € 4.636.000 exclusief btw.

Oud Geestmerambacht	uren	Nieuw Geestmerambacht	uren
A links	2.160	A links	2.160
A rechts	2.160	A rechts	2.160
B links	500	B links	897
B rechts	500	B rechts	897
Gymzaal excl. TTL/DVV	794	**totaal**	**6.114**
totaal	**6.114**		

Tabel 6.

Uitgaande van een gemiddelde jaarbenutting van 1.528,5 klokuren per zaaldeel[5] en een gemiddeld uurtarief van € 50,60 voor een gehele sporthal, zijn de gebruikgavebaten van de beide nieuwe sporthallen geprognosticeerd op een totaal van € 154.684 per jaar.

De horecabaten zijn gebaseerd op de brutowinst die in 2024 werd gerealiseerd in het huidige sportcomplex Geestmerambacht. Hierop is een correctie voor de personeelslasten doorgevoerd. Ook zijn nog reclamebaten geprognosticeerd.

Meerjarenoverzicht

Nieuw sportcomplex Geestmerambacht zonder turnhal		stiko	inst/inr	bijk.	overig	i	meth.
Prijspeil zomer 2024, bedragen * € 1.000		16.000	4.460	3.304	8.236	1,0%	lineair
index	exploitatiejaar	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	baten						
2,0%	gebruikgave sportcomplex	155	159	163	168	172	177
2,0%	verhuur horeca	66	68	69	71	72	73
2,0%	reclame	2	2	2	2	2	2
	totaal	**223**	**229**	**235**	**241**	**247**	**253**
	lasten						
n.v.t.	rente grondkosten						
n.v.t.	rente investering 0-40 jr.	82	80	78	76	74	72
n.v.t.	afschrijving investering 0-40 jr.	205	205	205	205	205	205
n.v.t.	rente investering 0-15 jaar	32	30	27	25	23	21
n.v.t.	afschrijving investering 0-15 jr.	211	211	211	211	211	211
n.v.t.	rente herinvestering 20-40 jr						
n.v.t.	afschrijving herinvestering 20-40 jr						
2,0%	personeel	96	98	100	102	104	106
2,0%	energie	36	36	37	38	38	39
2,0%	onderhoud	254	259	264	269	275	280
2,0%	administratie, verzekeringen en heffingen	110	112	115	117	119	122
2,0%	overige en onvoorzien	53	54	55	57	58	59
	totaal	**1.079**	**1.086**	**1.093**	**1.100**	**1.107**	**1.115**
	resultaat	**-855**	**-857**	**-858**	**-859**	**-861**	**-862**

Tabel 7.

2.2.3 Omzetderving

Omdat het nieuwe sportcomplex in de plaats komt van het oude sportcomplex is hier van omzetderving geen sprake.

2.2.4 Bijdragen oude sportcomplex

De bijdrage die vanuit het IHP Onderwijs kan worden gedaan aan de stichtingskosten van het nieuwe sportcomplex Geestmerambacht is in paragraaf 2.2.1 bepaald.

[5] 2.160+2.160+897+897 = 6.114/4 = 1.528,5

Met de vervanging van het oude sportcomplex Geestmerambacht komen ook de baten en lasten daarvan te vervallen. De baten zijn bij de prognose van paragraaf 2.2.2 al inbegrepen; alle lasten nog niet. De lasten bedroegen:

- bedrijfsresultaat Dijk en Waard Sport ..... € 136.000
- kapitaallasten gemeente ..... € 14.000
- meerjarenonderhoud gemeente ..... € 56.000
- totaal ..... € 206.000

Deze baten en lasten zijn in de begroting voorzien en kunnen, nadat het oude sportcomplex Geestmerambacht is gesloopt, worden ingezet ter dekking van de exploitatie van het nieuwe sportcomplex Geestmerambacht.

2.3 Samenvatting

De ramingen en prognoses voor scenario 4a leiden samen tot de volgende structurele meerkosten voor de begroting.

bedragen * € 1.000	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Vaandel-Zuid										
resultaat				1.385	1.388	1.391	1.395	1.399	1.403	1.407
af: dekking Deimoshal				-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving				63	42	25	17	8		
Sint Pancras										
resultaat	202	202	203	203	203	203	203	204	204	204
omzetderving	30	20	12	8	4					
Geestmerambacht nieuw										
resultaat						855	857	858	859	861
af: dekking GMA oud						-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving						n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal * € 1.000	**232**	**222**	**215**	**1.461**	**1.435**	**2.063**	**2.052**	**2.040**	**2.028**	**2.025**

Tabel 8.

3 SCENARIO 4b. TURNHAL GEESTMERAMBACHT

3.1 Geestmerambacht met turnhal

3.1.1 Ruimtestaat

Ruimte	m²
Zaal, 36 x 24 x 5,5 meter	864
Kleedkamers	42
Wasruimtes	30
Toilet/ruimtes	14
Installaties	6
Hal en tochtportaal	39
Trap oppervlak inname	12
Bergruimte	63
Multifunctionele ruimte	66
Keuken	6
Werkkasten	14
Subtotaal netto	**1.156**
Toeslag netto-bruto	127
Totaal bruto vloeroppervlak	**1.283**
Investering * € 1 mln	**3,8**

Tabel 9. Turnhal Langedijk scenario 6

In het Accommodatieplan Binnensport maakt de turnhal geen deel uit van sportcomplex Geestmerambacht maar betreft het een solitaire accommodatie met de hiernaast genoemde kenmerken.

In het afwegingskader is dit programma opgenomen onder scenario 6. De scenario's 1 tot en met 5 betreft versoberde versies hiervan. Hiervan is scenario 4a als voorkeursscenario benoemd; de turnhal Langedijk maakt hier geen deel vanuit.

Ruimte	m¹	m²
Zaal, 36 x 24 x 5,5 meter	6,0	864
Bergruimte	2,8	64
Subtotaal netto m²		**928**
Aandeel kleedruimten		42
Aandeel algemene, technische en gangruimten		194
Totaal bruto vloeroppervlak		**1.164**
Investering * € 1 mln		**3,4**

Tabel 10. Turnhal Geestmerambacht scenario 4b

In scenario 4b wordt er geen turnhal in Vaandel-Zuid gerealiseerd; in plaats daarvan wordt een turnhal gerealiseerd als onderdeel van de vervangende nieuwbouw van sportcomplex Geestmerambacht. De turnhal kan hier deel van uitmaken met de naastgenoemde kenmerken.

3.1.2 Investeringen

Voor een tweede turnhal die samen met twee sporthallen het nieuwe sportcomplex Geestmerambacht gaan vormen, zijn de stichtingskosten indicatief als volgt geraamd.

- Geestmerambacht - twee sporthallen exclusief turnhal €16.000.000
  - turnhal[6] ..... € 3.400.000
- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv nieuwbouw sporthal Geestmerambacht . € 4.636.000

totaal meerkosten verenigingssport ..... € 14.764.000

3.1.3 Exploitatie

De kapitaal- en overige lasten zijn bepaald op dezelfde uitgangspunten als in paragraaf 2.2.2.

Voor het bepalen van de gebruikgavebaten is het huidige gebruik van Geestmerambacht A, B en de gymzaal bij de toepassing van twee scheidingswanden als volgt ingepast bij de twee nieuwe sporthallen en turnhal.

[6] De algemene ruimten worden gedeeld; de stichtingskosten van de turnhal zijn daarom lager dan bij een solitaire turnhal.

Oud Geestmerambacht	uren	Nieuw Geestmerambacht	uren
A links	2.160	A links	2.160
A rechts	2.160	A rechts	2.160
B links	500	B	897
B rechts	500	B	897
Gymzaal excl. TTL/DVV	794	Turnhal TTL/DVV	491
TTL/DVV gebruik gymzaal	491		
totaal	**6.605**		**6.605**
Overig TTL/DVV		Turnhal TTL/DVV	1.366
sportzaal Mayersloot zaal 1	203		
sportzaal Mayersloot zaal 2	669		
gymzaal De Sperwer	127		
gymzaal Bogtmanstraat	166		
gymzaal Platte Ven	39		
Opmeer en overig	162		
Totaal TTL/DVV	**1.860**		**1.860**

Tabel 11.

Net als sportzaal Mayersloot voorziet de nieuwe turnhal op basis van het sportvloeroppervlak in twee zaaldelen[7]; het TTL/DVV gebruik omvat dan tenminste gemiddeld 930 uur per zaaldeel. Daarmee resteert er per zaaldeel nog zo'n 470 uur ingroeiruimte om te komen tot een minimale verenigingsbenutting van 1.400 uur per jaar. Hierin kan deels worden voorzien door de groei die voor TTL/DVV wordt verwacht vanwege de aantrekkingskracht van de turnhal in combinatie met de bevolkingsaanwas. Het gebruik van de turnhal voor bewegingsonderwijs of andere takken van verenigingssport zal echter zeer beperkt zijn omdat de turnhal een vaste opstelling van toestellen kent en sportzaal Mayersloot dan een beter alternatief is met voldoende overcapaciteit. Zodra TTL/DVV in de nieuwe turnhal zijn ondergebracht, resteert er voor sportzaal Mayersloot een bezetting van circa 1.100 uur in elk van de beide zaaldelen. Uitgaande van een gemiddelde jaarbenutting van 1.528,5 klokuren per zaaldeel[8] en een gemiddeld uurtarief van € 50,60 voor een gehele sporthal, zijn de gebruikgavebaten van de beide nieuwe sporthallen geprognosticeerd op een totaal van € 154.684 per jaar. De prognose voor de gebruikgavebaten van de turnhal aan TTL/DVV is 930 uur x € 39 = € 36.270. De totale gebruikgavebaten komen daarmee op circa € 191.000 per jaar.

De overige baten zijn bepaald op dezelfde uitgangspunten als in paragraaf 2.2.2.

Meerjarenoverzicht

Nieuw sportcomplex Geestmerambacht met turnhal		stiko	inst/inr	bijk.	overig	i	meth.
Prijspeil zomer 2024, bedragen * € 1.000		19.400	5.400	4.000	10.000	1,0%	lineair
index	exploitatiejaar	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	baten						
2,0%	gebruikgave sportcomplex	191	196	202	207	213	219
2,0%	verhuur horeca	66	68	69	71	72	73
2,0%	reclame	3	3	3	3	3	3
	totaal	**260**	**267**	**274**	**281**	**288**	**295**

[7] De sportvloer van de nieuwe turnhal van 36 x 24 x 5,5 meter is 40% groter dan van sportzaal Mayersloot.
[8] 2.160+2.160+897+897 = 6.114/4 = 1.528,5

Nieuw sportcomplex Geestmerambacht met turnhal		stiko	inst/inr	bijk.	overig	i	meth.
Prijspeil zomer 2024, bedragen * € 1.000		19.400	5.400	4.000	10.000	1,0%	lineair
index	exploitatiejaar	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	lasten						
n.v.t.	rente grondkosten						
n.v.t.	rente investering 0-40 jr.	106	104	101	98	96	93
n.v.t.	afschrijving investering 0-40 jr.	266	266	266	266	266	266
n.v.t.	rente investering 0-15 jaar	41	38	36	33	30	27
n.v.t.	afschrijving investering 0-15 jr.	274	274	274	274	274	274
n.v.t.	rente herinvestering 20-40 jr						
n.v.t.	afschrijving herinvestering 20-40 jr						
2,0%	personeel	116	119	121	124	126	129
2,0%	energie	43	44	45	46	47	48
2,0%	onderhoud	308	314	320	327	333	340
2,0%	administratie, verzekeringen en heffingen	134	136	139	142	145	148
2,0%	overige en onvoorzien	65	66	67	69	70	71
	totaal	**1.354**	**1.362**	**1.370**	**1.378**	**1.387**	**1.396**
	resultaat	**-1.094**	**-1.095**	**-1.096**	**-1.098**	**-1.099**	**-1.101**

Tabel 12.

3.1.4 Omzetderving

Omdat het nieuwe sportcomplex in de plaats komt van het oude sportcomplex is hier van omzetderving alleen sprake voor het gebruik van de nieuwe turnhal door TTL/DVV die als volgt is geprognosticeerd.

bedragen * € 1.000	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Turnhal Geestmerambacht						-26	-17	-10	-7	-3

Tabel 13.

3.2 Vaandel Zuid zonder turnhal

3.2.1 Investeringen

- multifunctionele (top-)sportaccommodatie Vaandel-Zuid ..... € 19.100.000
- transformatie van Tenniscentrum Oostwal Sint Pancras ..... € 2.200.000

totaal investeringen ..... € 21.300.000

- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv vervanging Deimoshal ..... € 4.636.000

totaal meerkosten verenigingssport ..... € 16.664.000

3.2.2 Exploitatie

De kapitaal- en overige lasten zijn bepaald op dezelfde uitgangspunten als in paragraaf 2.2.2.

De baten van de gebruikgave zijn op basis van het "Accommodatieplan Binnensport", 23011-002-jsc/tjo van 15 januari 2025 geprognosticeerd op:

- Tornado, KSV en Marlène ..... € 48.000
- Overig gebruikers Deimoshal ..... € 58.700
- Gebruik van (top-)sportevenementen en -toernooien ..... € 12.000

Totaal ..... € 118.700

De overige baten voor horecaverhuur en reclame zijn gebaseerd op de prognose voor de topsportaccommodatie in Vaandel-Zuid waarbij een bijstelling naar beneden heeft plaatsgevonden naar rato van de gebruikgavebaten.

Meerjarenoverzicht

Nieuw sportcomplex Vaandel-Zuid zonder turnhal		stiko	inst/inr	bijk.	overig	i	meth.
Prijspeil zomer 2024, bedragen * € 1.000		19.100	5.300	3.950	9.850	1,0%	lineair
index	exploitatiejaar	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	baten						
2,0%	gebruikgave sportcomplex	119	122	125	129	132	136
2,0%	verhuur horeca	31	32	32	33	34	34
2,0%	reclame	2	2	2	2	2	2
	totaal	**151**	**155**	**159**	**163**	168	172
	lasten						
n.v.t.	rente grondkosten						
n.v.t.	rente investering 0-40 jr.	104	102	99	96	94	91
n.v.t.	afschrijving investering 0-40 jr.	261	261	261	261	261	261
n.v.t.	rente investering 0-15 jaar	40	38	35	32	30	27
n.v.t.	afschrijving investering 0-15 jr.	269	269	269	269	269	269
n.v.t.	rente herinvestering 20-40 jr						
n.v.t.	afschrijving herinvestering 20-40 jr						
2,0%	personeel	115	117	119	122	124	127
2,0%	energie	42	43	44	45	46	47
2,0%	onderhoud	303	309	315	322	328	335
2,0%	administratie, verzekeringen en heffingen	132	134	137	140	142	145
2,0%	overige en onvoorzien	64	65	66	68	69	70
	totaal	**1.330**	**1.337**	**1.346**	**1.354**	**1.362**	**1.371**
	resultaat	**-1.178**	**-1.182**	**-1.186**	**-1.190**	**-1.195**	**-1.199**

Tabel 14.

3.2.3 Omzetderving

bedragen * € 1.000	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Vaandel-Zuid				50	34	20	13	7	0	0
Sint Pancras	30	20	12	8	4	0	0	0	0	0

Tabel 15.

3.3 Samenvatting

De ramingen en prognoses voor scenario 4b leiden samen tot de volgende structurele meerkosten voor de begroting.

bedragen * € 1.000	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Geestmerambacht nieuw										
resultaat						1.094	1.095	1.096	1.098	1.099
af: dekking GMA oud						-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving						26	17	10	7	3
Vaandel-Zuid										
resultaat				1.178	1.182	1.186	1.190	1.195	1.199	1.204
af: dekking Deimoshal				-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving				50	34	20	13	7		
Sint Pancras										
resultaat	202	202	203	203	203	203	203	204	204	204
omzetderving	30	20	12	8	4					
Totaal	**232**	**222**	**215**	**1.241**	**1.221**	**2.117**	**2.099**	**2.083**	**2.071**	**2.065**

Tabel 16.

4 SCENARIO 4c. TURNHAL VAANDEL-ZUID EN TURNHAL GEESTMERAMBACHT

In scenario 4c worden zowel aan de multifunctionele (top-) sportaccommodatie in Vaandel-Zuid als de vervangende nieuwbouw van sportcomplex Geestmerambacht een turnhal wordt toegevoegd. Voor deze turnhallen zijn de volgende drie scenario's opgesteld.

1. 3,4 + 3,4.
2. 2,9 +2,9.
3. 3,4 + 2,9.

4.1 Scenario 4c1. 3,4 + 3,4

4.1.1 Ruimtestaat

In scenario 4c1 hebben de beide turnhallen de volgende kenmerken.

Nr.	Ruimte	Vaandel-Zuid		Geestmerambacht	
		m¹	m²	m¹	m²
29	Toestellenberging en juryzone	2,8	64	2,8	64
31	Sportvloer	6,0	864	6,0	864
32	Tribune	4,0	64	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal turnhal netto m²			**992**		**928**
14	Aandeel kleedruimten		0		42
div.	Aandeel algemene, technische en gangruimten		198		194
Subtotaal turnhal bruto m²			**1.190**		**1.164**
Subtotaal investering turnhal * € 1 mln			**3,4**		**3,4**

Tabel 17.

De totale kosten van de beide turnhallen bedragen in dit scenario 3,4 + 3,4 = € 6,8 mln.

4.1.2 Investeringen

- Vaandel-Zuid - multifunctionele (top-)sportaccommodatie exclusief turnhal.....€ 19.100.000
  - turnhal .....€ 3.400.000
- Sint Pancras - transformatie Tenniscentrum Oostwal.....€ 2.200.000

totaal investeringen .....€ 24.700.000

- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv vervanging Deimoshal.....€ 4.636.000

totaal meerkosten verenigingssport.....€ 20.064.000

- Geestmerambacht - twee sporthallen exclusief turnhal €16.000.000
  - turnhal .....€ 3.400.000
- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv nieuwbouw sporthal Geestmerambacht .€ 4.636.000

totaal meerkosten verenigingssport.....€ 14.764.000

4.1.3 Exploitatie en omzetderving

De kapitaal- en overige lasten zijn bepaald op dezelfde uitgangspunten als in paragraaf 2.2.2.

De prognose van de exploitatie en omzetderving van de beide sportcomplexen met een turnhal is gelijk gesteld aan:

- scenario 4a uit paragraaf 2.1 voor Vaandel-Zuid;
- scenario 4b uit paragraaf 3.2 voor Geestmerambacht.

4.1.4 Structurele meerkosten begroting

Bedragen * € 1.000	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Vaandel-Zuid										
resultaat				1.385	1.388	1.391	1.395	1.399	1.403	1.407
af: dekking Deimoshal				-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving				63	42	25	17	8		
Sint Pancras										
resultaat	202	202	203	203	203	203	203	204	204	204
omzetderving	30	20	12	8	4					
Geestmerambacht nieuw										
resultaat						1.094	1.095	1.096	1.098	1.099
af: dekking GMA oud						-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving						26	17	10	7	3
Totaal	**232**	**222**	**215**	**1.461**	**1.435**	**2.328**	**2.307**	**2.289**	**2.274**	**2.267**

Tabel 18.

4.2 Scenario 4c2. 2,9 + 2,9

4.2.1 Ruimtestaat en investeringen

In scenario 4c2 hebben de beide turnhallen de volgende kenmerken.

Nr.	Ruimte	Vaandel-Zuid		Geestmerambacht	
		m¹	m²	m¹	m²
29	Toestellenberging	2,8	60	2,8	60
31	Sportvloer	6,0	768	6,0	768
Subtotaal turnhal netto m²			**828**		**828**
14	Aandeel kleedruimten		0		0
div.	Aandeel algemene, technische en gangruimten		166		166
Subtotaal turnhal bruto m²			**994**		**994**
Subtotaal investering turnhal * € 1 mln			**2,9**		**2,9**

Tabel 19.

De totale kosten van de beide turnhallen bedragen in dit scenario 2,9 + 2,9 = € 5,8 mln.

4.2.2 Investeringen

- Vaandel-Zuid - multifunctionele (top-)sportaccommodatie exclusief turnhal.....€ 19.100.000
  - turnhal .....€ 2.900.000
- Sint Pancras - transformatie Tenniscentrum Oostwal.....€ 2.200.000

totaal investeringen .....€ 24.200.000

- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv vervanging Deimoshal.....€ 4.636.000

totaal meerkosten verenigingssport.....€ 19.564.000

- Geestmerambacht - twee sporthallen exclusief turnhal .....€ 16.000.000
  - turnhal .....€ 2.900.000
- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv nieuwbouw Geestmerambacht .....€ 4.636.000
- totaal meerkosten verenigingssport .....€ 14.264.000

4.2.3 Exploitatie en omzetderving

De kapitaal- en overige lasten zijn bepaald op dezelfde uitgangspunten als in paragraaf 2.2.2.

De prognose van de gebruikgavebaten en omzetderving is gelijk gesteld aan:
- scenario 4a uit paragraaf 2.1 voor de turnhal in Vaandel-Zuid;
- scenario 4b uit paragraaf 3.2 voor de turnhal in Geestmerambacht.

De overige baten voor horecaverhuur en reclame zijn eveneens gebaseerd op deze prognose waarbij een bijstelling naar beneden heeft plaatsgevonden naar rato van de gebruikgavebaten.

Meerjarenoverzicht

Nieuw sportcomplex Vaandel-Zuid met turnhal		stiko	inst/inr	bijk.	overig	i	meth.
Prijspeil zomer 2024, bedragen * € 1.000		22.000	6.150	4.550	11.300	1,0%	lineair
index	exploitatiejaar	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	lasten						
n.v.t.	rente grondkosten						
n.v.t.	rente investering 0-40 jr.	125	122	119	116	113	110
n.v.t.	afschrijving investering 0-40 jr.	313	313	313	313	313	313
n.v.t.	rente investering 0-15 jaar	48	45	42	39	35	32
n.v.t.	afschrijving investering 0-15 jr.	323	323	323	323	323	323
n.v.t.	rente herinvestering 20-40 jr						
n.v.t.	afschrijving herinvestering 20-40 jr						
2,0%	personeel	132	135	137	140	143	146
2,0%	energie	49	50	51	52	53	54
2,0%	onderhoud	349	356	363	371	378	385
2,0%	administratie, verzekeringen en heffingen	152	155	158	161	164	167
2,0%	overige en onvoorzien	73	75	76	78	79	81
	totaal	**1.564**	**1.573**	**1.582**	**1.591**	**1.601**	**1.611**
	baten						
2,0%	gebruikgave sportcomplex	172	177	182	187	192	197
2,0%	verhuur horeca	45	46	47	48	49	50
2,0%	reclame	3	3	3	3	3	3
	totaal	**220**	**226**	**231**	**237**	**244**	**250**
	resultaat	**-1.344**	**-1.347**	**-1.351**	**-1.354**	**-1.358**	**-1.361**

Tabel 20.

Nieuw sportcomplex Geestmerambacht met turnhal		stiko	inst/inr	bijk.	overig	i	meth.
Prijspeil zomer 2024, bedragen * € 1.000		18.900	5.300	3.900	9.700	1,0%	lineair
index	exploitatiejaar	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	lasten						
n.v.t.	rente grondkosten						
n.v.t.	rente investering 0-40 jr.	103	100	98	95	93	90
n.v.t.	afschrijving investering 0-40 jr.	257	257	257	257	257	257
n.v.t.	rente investering 0-15 jaar	40	37	34	32	29	27
n.v.t.	afschrijving investering 0-15 jr.	265	265	265	265	265	265
n.v.t.	rente herinvestering 20-40 jr						
n.v.t.	afschrijving herinvestering 20-40 jr						
2,0%	personeel	113	116	118	120	123	125
2,0%	energie	42	43	44	45	45	46
2,0%	onderhoud	300	306	312	318	325	331
2,0%	administratie, verzekeringen en heffingen	130	133	135	138	141	144
2,0%	overige en onvoorzien	63	64	66	67	68	70
	totaal	**1.313**	**1.321**	**1.329**	**1.337**	**1.346**	**1.355**

Nieuw sportcomplex Geestmerambacht met turnhal		stiko	inst/inr	bijk.	overig	i	meth.
Prijspeil zomer 2024, bedragen * € 1.000		18.900	5.300	3.900	9.700	1,0%	lineair
index	exploitatiejaar	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	baten						
2,0%	gebruikgave sportcomplex	191	196	202	207	213	219
2,0%	verhuur horeca	66	68	69	71	72	73
2,0%	reclame	3	3	3	3	3	3
	totaal	**260**	**267**	**274**	**281**	**288**	**295**
	resultaat	**-1.053**	**-1.054**	**-1.056**	**-1.057**	**-1.058**	**-1.060**

Tabel 21.

4.2.4 Structurele meerkosten begroting

De ramingen en prognoses voor scenario 4c2 leiden samen tot de volgende structurele meerkosten voor de begroting.

jaartal	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Vaandel-Zuid										
resultaat				1.344	1.347	1.351	1.354	1.358	1.361	1.365
af: dekking Deimoshal				-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving				63	42	25	17	8	0	0
Sint Pancras										
resultaat	202	202	203	203	203	203	203	204	204	204
omzetderving	30	20	12	8	4	0	0	0	0	0
Geestmerambacht nieuw										
resultaat						1.053	1.054	1.056	1.057	1.058
af: dekking GMA oud						-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving						26	17	10	7	3
Totaal * € 1.000	**232**	**222**	**215**	**1.420**	**1.395**	**2.246**	**2.226**	**2.207**	**2.192**	**2.185**

Tabel 22.

4.3 Scenario 4c3. 3,4 + 2,9

4.3.1 Ruimtestaat en investeringen

In scenario 4c3 hebben de beide turnhallen de volgende kenmerken.

Nr.	Ruimte	Vaandel-Zuid		Geestmerambacht	
		m¹	m²	m¹	m²
29	Toestellenberging en juryzone	2,8	64	2,8	60
31	Sportvloer	6,0	864	6,0	768
32	Tribune	4,0	64	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal turnhal netto m²			**992**		**828**
14	Aandeel kleedruimten		0		0
div.	Aandeel algemene, technische en gangruimten		198		166
Subtotaal turnhal bruto m²			**1.190**		**994**
Subtotaal investering turnhal * € 1 mln			**3,4**		**2,9**

Tabel 23.

De totale kosten van de beide turnhallen bedragen in dit scenario 3,4 + 2,9 = € 6,3 mln.

4.3.2 Investeringen

- Vaandel-Zuid - multifunctionele (top-)sportaccommodatie exclusief turnhal.....€ 19.100.000
  - turnhal .....€ 3.400.000
- Sint Pancras - transformatie Tenniscentrum Oostwal.....€ 2.200.000

totaal investeringen .....€ 24.700.000

- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv vervanging Deimoshal.....€ 4.636.000

totaal meerkosten verenigingssport.....€ 20.064.000

- Geestmerambacht - twee sporthallen exclusief turnhal .....€ 16.000.000
  - turnhal .....€ 2.900.000
- af: investeringsbijdrage IHP Onderwijs tbv nieuwbouw Geestmerambacht .....€ 4.636.000
- totaal meerkosten verenigingssport .....€ 14.264.000

4.3.3 Exploitatie en omzetderving

De kapitaal- en overige lasten zijn bepaald op dezelfde uitgangspunten als in paragraaf 2.2.2.

De prognose van de gebruikgavebaten en omzetderving is gelijk gesteld aan:

- scenario 4c1 uit paragraaf 4.1 voor de turnhal in Vaandel-Zuid;
- scenario 4c2 uit paragraaf 4.2 voor de turnhal in Geestmerambacht.

De overige baten voor horecaverhuur en reclame zijn eveneens gebaseerd op deze prognose waarbij een bijstelling naar beneden heeft plaatsgevonden naar rato van de gebruikgavebaten.

4.3.4 Structurele meerkosten begroting

Bedragen * € 1.000	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Vaandel-Zuid										
resultaat				1.385	1.388	1.391	1.395	1.399	1.403	1.407
af: dekking Deimoshal				-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving				63	42	25	17	8		
Sint Pancras										
resultaat	202	202	203	203	203	203	203	204	204	204
omzetderving	30	20	12	8	4					
Geestmerambacht nieuw										
resultaat						1.053	1.054	1.056	1.057	1.058
af: dekking GMA oud						-206	-210	-214	-219	-223
omzetderving						26	17	10	7	3
Totaal	**232**	**222**	**215**	**1.461**	**1.435**	**2.287**	**2.267**	**2.248**	**2.233**	**2.226**

Tabel 24.