Strategisch Project ‘t Wooldrik



Agenda

- Aanleiding presentatie
- Totstandkoming project
- Vigerend plan
- Alternatieve scenario’s
- Conclusies en vervolg

Gemeente Borne

Aanleiding presentatie

- Verdiepingsslag project en scenario’s
- Input voor raadsvergadering 25 mei aanstaande
- Gevraagd voor 25 mei:
    1. Herbevestiging eerder genomen besluit voor scenario A
        1. 20-11-2018
        2. Aanpassing van afschrijvingstermijnen naar 40/15 jaar

Gemeente Borne

Aanleiding project

- Alle sportfaciliteiten op 1 plek, in een volwaardig sportcomplex
- Huidige sportcomplex technisch en economisch aan het einde van de levensduur
- Schoollocaties Jan Ligthart en ‘t Oldhof idem
- Beide schoolpanden kennen achterstallig onderhoud in afwachting van nieuwbouwlocatie
- Faciliteren van trends en ontwikkelingen in zowel sociaal- als maatschappelijk domein
- Anticiperen op groeiende ruimtevraag vanuit alle disciplines

Gemeente Borne

Meerwaarde voor Borne

- Kwalitatief hoogwaardige sport- en onderwijsvoorziening voor de komende decennia
- Goede voorzieningen binnen de gehele gemeente, impuls voor Borne-West
- Preventieve functie vanuit sociaal domein: aandacht en ruimte voor lichamelijke opvoeding en gezondheid
- Unieke synergie mogelijk tussen (basis)onderwijs en sport
- Vermenging van alle leeftijdscategorieën
- Faciliteit voor het Bornse verenigingsleven

Gemeente Borne

Maatschappelijk draagvlak

- Totstandkoming plan in nauwe samenwerking met Bornse samenleving
- Participatie vanuit sport, onderwijs, kinderopvang, maatschappelijke partijen
- Pand faciliteert meer dan alleen sport en onderwijs: wijkfuncties, verenigingsleven, evenementen, vergaderingen etc.

Gemeente Borne

Uitgangspunten scenario A (origineel)

- Integraal, duurzaam en multifunctioneel gebouw;
- Renovatie van het zwembad, sporthal 2 en enkele ondersteunende ruimtes;
- Sloop-nieuwbouw van de wedstrijdhal, kleedkamers en gymlokalen;
- Faciliteren van sport en lichamelijke opvoeding in Borne, ook op professioneel/eredivisie-niveau;
- Verduurzamen van het vastgoed

Gemeente Borne

Uitgangspunten scenario A (origineel)

- Toekomstbestendige huisvesting, anticiperend op trends en ontwikkelingen in sport en onderwijs;
- Huisvesten van sport gerelateerde functies (sportcafé, fysio, bestuurskamers, sponsorruimtes, krachthonk etc.);
- Nieuw kindcentrum: basisschool Reuverkamp i.c.m. kinderopvang;
- Synergie onderwijs en sport in functie en ruimtebeslag

Gemeente Borne


Borne

Alternatieve scenario's

Scenario's	Conclusie
Scenario A	- Vigerend scenario
Scenario B1	- Compacter gebouw - Behoud van functies - Passend binnen masterplan - Geen anticipatie op groei - Wel sloop/nieuwbouw wedstrijdhal en gymlokalen
Scenario B2	- Idem als B1 - Behoudens wedstrijdhal: renovatie i.p.v. nieuwbouw
Scenario C	- Renovatie 't Wooldrik - Geen nieuwe sporten/functies toevoegen - Handhaven kindcentrum - Onderwijspand moet groter
Scenario D	- Renovatie 't Wooldrik - Onderwijs op locatie Jan Ligthart (locatieonderzoek) - Kindcentrum heroverwegen

Gemeente Borne

Programma per scenario

Elementen op Hoofdlijnen – scenariostudie ‘ T Wooldrik					
	Scenario A (vigerend)	**Scenario B1**	**Scenario B2**	**Scenario C**	**Scenario D**
Entree en receptie	x	x	x	x (bestaand zwembad)	x (bestaand zwembad)
Horeca	x	x	x	x (bestaand sportcafé)	x (bestaand sportcafé)
Sportruimten					
Nieuwe wedstrijdhal	x	x		-	-
Nieuwe onderwijshal	x	x (2/3 deel)	x (2/3 deel)	-	-
Gerenoveerde wedstrijdhal	-	-	x	x	x
Nieuwbouw 2 gymlokalen	-	-	-	x	-
Renovatie gymlokaal DEV	-	-	-	-	x
Dans/vechtsport	x	- (wordt multifunctionele sportruimte)	- (wordt multifunctionele sportruimte)	-	-

Gemeente Borne

Programma per scenario

Elementen op Hoofdlijnen – scenariostudie ‘ T Wooldrik					
	Scenario A (vigerend)	**Scenario B1**	**Scenario B2**	**Scenario C**	**Scenario D**
Beach					
Beachvelden	x	x	x	x	x
Indoor beachhal	x	x	x	-	-

Gemeente Borne

Programma per scenario

Elementen op Hoofdlijnen – scenariostudie ‘ T Wooldrik					
	Scenario A (vigerend)	**Scenario B1**	**Scenario B2**	**Scenario C**	**Scenario D**
Multifunctionele ruimten					
Multifunctionele ruimtes sport/onderwijs	x	x	x	-	-
Bestuurskamers	x	-	-	-	-
VIP/sponsor ruimte	x	-	-	-	-
Fysiotherapiepraktijk	x	x	x	-	-
Krachthonk	x	x	x	-	-
Kantoren Borne Sport	x	x	x	-	-
Onderwijs	x	x	x	x	elders
Kinderopvang	x	x	x	x	elders
Samen naar school klas	x	x	x	x	-
Duurzaamheid	x	x	x/-	-	-
Parkeren	x	x	x	x	x

Gemeente Borne

Gevolgen matrix

Beheers-aspect	Scenario B1	Scenario B2	Scenario C	Scenario D
Geld	- Dit scenario is iets goedkoper dan het budget uit scenario A - Herzien VO noodzakelijk - Door gedeeld gebruik mogelijk minder huurinkomsten	- Extra kosten door nieuw ontwerp - Renovatie van de hal is kostbaar en levert relatief minder kwaliteit	- Relatief hogere investering die je in kortere termijn afschrijft (levensverlening is geen 40 jaar) - Hogere energielasten i.v.m. verlaagde duurzaamheid - BTW deal vervalt	- Relatief hogere investering die je in kortere termijn afschrijft (levensverlening is geen 40 jaar) - Dubbele kosten door twee separate ontwikkeltrajecten - BTW deal vervalt - Handhaving van pand dat feitelijk technisch en economisch op is - Extra kosten tijdelijke huisvesting onderwijs

Gemeente Borne

Gevolgen matrix (vervolg)

Beheers-aspect	Scenario B1	Scenario B2	Scenario C	Scenario D
Organisatie & Informatie	- Draagvlak creëren bij gebruikers en stakeholders voor gedeeld gebruik	- Draagvlak creëren bij gebruikers en stakeholders voor gedeeld gebruik	- Gebruiksonvriendelijk - Draagvlak vanuit toekomstige gebruikers zal niet tot nauwelijks aanwezig zijn	- Gebruiksonvriendelijk - Draagvlak vanuit toekomstige gebruikers zal niet tot nauwelijks aanwezig zijn - Ouders scholen nog langer laten wachten op nieuwbouw
Tijd	- Tijdsverlies circa 6 maand - Oplevering in 2023 haalbaar mits ontwerp snel opgepakt kan worden	- Tijdverlies minimaal 6 maand - Oplevering in 2023 niet haalbaar	- Tijdsverlies van circa 3 jaar	- Tijdsverlies van circa 3 jaar
Kwaliteit	- Minder kwaliteit en functionaliteit - Duurzaamheids ambities haalbaar - Suboptimale plattegrond	- Plattegrond van het pand is niet gebruiksvriendelijk - Lang gangenstelsel zorgt voor onlogische routing - Sociale veiligheid in het geding	- Fors kwaliteitsverlies - Geen verduurzaming conform gestelde ambities - Veel minder synergie tussen onderwijs en sport - Veel concessies in functionaliteit - Handhaving van pand dat feitelijk technisch en economisch op is	- Fors kwaliteitsverlies - Geen verduurzaming conform gestelde ambities - Geen synergie tussen onderwijs en sport - Veel concessies in functionaliteit

Gemeente Borne

Totaaloverzicht investeringsbedrag en bijbehorende kapitaallast (40/15)

Som van Totale investering	Scenario A	Scenario B1	Scenario B2	Scenario C	Scenario D
Kinderopvang	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Onderwijs	5.215.000	4.710.000	4.710.000	4.910.000	5.551.000
Sport	17.334.000	17.225.000	19.724.000	11.859.000	9.693.000
Eindtotaal	**23.749.000**	**23.135.000**	**25.634.000**	**17.969.000**	**16.444.000**

Kapitaallast	Scenario A	Scenario B1	Scenario B2	Scenario C	Scenario D
Kinderopvang	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500
Onderwijs	211.000	212.000	212.000	220.500	243.500
Sport	797.000	789.500	909.000	758.500	620.000
Eindtotaal	**1.056.500**	**1.050.000**	**1.169.500**	**1.027.500**	**912.000**

Gemeente Borne

Totaaloverzicht exploitatielasten

		A	B1	B2	C	D
Huidige exploitatielast		**€ 135.913**	**€ 135.913**	**€ 135.913**	**€ 135.913**	**€ 135.913**
Mutaties exploitatielast	Vrijval onderhoud	€ -114.000	€ -114.000	€ -114.000	€ -114.000	€ -114.000
	Onderhoud (nieuw)	€ 65.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 130.000	€ 114.000
	Onderhoud (nieuw) - VDZ	€ 16.989	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
	Vrijval energie	€ -56.000	€ -56.000	€ -56.000	€ -56.000	€ -56.000
	Energie (nieuw)	€ 44.650	€ 45.000	€ 50.000	€ 27.500	€ 24.500
	Huren - zaalhuur	€ -37.000	€ -33.300	€ -33.300	€ -10.000	€ -10.000
	Huren - beach	€ -30.000	€ -30.000	€ -30.000	€ 0	€ 0
	Huren - fysio	€ -20.000	€ -20.000	€ -18.000	€ 0	€ 0
	Personeelslasten	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 0	€ 0
	Vaste lasten (Naar rato M2)*	€ 30.000	€ 26.000	€ 26.000	€ 15.500	€ 14.000
Δ Exploitatielast		€ -65.361	€ -65.300	€ -58.300	€ 10.000	€ -10.500
Nieuwe exploitatielast		**€ 70.552**	**€ 70.613**	**€ 77.613**	**€ 145.913**	**€ 125.413**

*Bedragen zijn indicatief en onder voorbehouden

Gemeente Borne

Conclusies scenariostudie

- Huidige sportcomplex is economisch en technisch aan het einde van zijn levensduur
- Alle scenario's leiden tot verbetering van 't Wooldrik
- Het huidige, vigerende scenario A is al opgenomen in de begroting
- Scenario A is kwalitatief gezien het beste plan met een optimale synergie tussen onderwijs en sport
- Scenario A vraagt de hoogste investering maar leidt ook tot de laagste exploitatielasten

Gemeente Borne

Conclusies scenariostudie (2)

- Versobering is mogelijk, maar leidt tot beperkte verlaging van investeringskosten en verhoging van exploitatielasten

Gemeente Borne

Scenario-vergelijk

Vergelijkingsgrond	Toekomst-bestendig	Duurzaamheid	Kwaliteit t.o.v. scenario A	Kwaliteit t.o.v. huidige situatie	Synergie sport-onderwijs
Scenario A					
Scenario B1					
Scenario B2					
Scenario C					
Scenario D					

Gemeente Borne

Standpunt - Ambtelijke projectgroep - BLOS – Brigantijn (stuurgroep)

Positief inzake scenario A:

- Diepte-investering in Bornse samenleving
- Qua kosten/baten het meest ideale scenario
- Alternatieve scenario's boeten (sterk) in op kwaliteit, maar relatief weinig verschil in investeringen
- Elk ander scenario levert vertraging op – probleem voor onderwijs en taakstellende bezuiniging sport (3 ton) wordt niet in zijn geheel behaald
- Enige andere alternatief: sterfhuisconstructie sportcomplex

Gemeente Borne

Planning

Datum	Gremia	Doel
20-04-2021	College B&W	Opiniërend
28-04-2021	College B&W	Besluitvormend
11-05-2021	Politiek beraad	Opiniërend
25-05-2021	Raadsvergadering	Besluitvormend

Gemeente Borne


Vragen?