



Rapport

# Uitwerking scenario's sporthal Eibergen

Gemeente Berkelland

---

17 november 2022

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Bezetting	4
3.	Scenario's	6
3.1	Scenario A: drie zaaldelen	6
3.2	Scenario B: vier zaaldelen	7
3.3	Scenario C: vernieuwbouw oude sporthal	8
3.3.1	Scenario C2: vernieuwbouw oude sporthal en realisatie 4 <sup>e</sup> zaaldeel	8
3.4	Horeca	8
3.5	Koppeling met Kulturhus 't Spieker	8
4.	Gebiedsvisie	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Laadstation	12
4.3	Scenario A	13
4.4	Scenario B	14
4.5	Scenario C	15
5.	Programma van Eisen	16
6.	Kosten	17
6.1	Investeringskosten	17
6.1.1	Verschillen	18
6.1.2	Aanvullende functies	18
6.2	Onderdelen jaarlast	19
6.3	Jaarlast totaal	21
6.4	Subsidies	21
7.	Beheer en exploitatie	22
7.1	Beheer en exploitatie van de sporthal in Eibergen	22
7.2	Exploitatie van de horecavoorziening	24
7.3	Eigendom van de nieuwe sporthal	25
8.	Samenvattende conclusies	26
Bijlage 1	Investeringskosten scenario A	28
Bijlage 2	Investeringskosten scenario B	29
Bijlage 3	Subsidieregeling	30

## 1. Inleiding

In december 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berkelland de rapportage 'Binnensport Eibergen beweegt mee!' aangenomen en een voorkeur uitgesproken voor één van de varianten: nieuwbouw van een sporthal met drie zaaldelen. De gemeenteraad heeft hierbij echter een aantal vragen gesteld die een verdieping van deze variant noodzakelijk maken. Deze rapportage vormt een uitwerk van de opdracht die volgt uit de door de gemeenteraad gestelde vragen.

Het betreft dan de volgende onderzoeksopdracht:

- Onderzoek de noodzakelijkheid van drie of vier zaaldelen in de nieuwe sporthal in relatie tot de ontwikkeling van een gymnastieklokaal bij IKC Simmelink en betrek een renovatievariant bij de beschouwingen.
- Onderzoek of er een fysieke koppeling mogelijk en wenselijk is met Kulturhus 't Spieker;
- Stel op basis van de resultaten van de eerste twee punten een gebiedsvisie op. Vanuit de ambtelijke organisatie is daar een aanvullende vraag bij gesteld: Betrek bij deze gebiedsvisie ook mogelijke woningbouwontwikkelingen.
- Stel een programma van eisen op en raam de incidentele en structurele kosten van de verschillende scenario's.
- Onderzoek en adviseer met betrekking tot het toekomstig beheer en exploitatie van de nieuwe voorziening waarbij het gebruik betaalbaar moet blijven.
- Breng eventuele subsidiemogelijkheden in beeld.

Synarchis heeft deze onderzoeksvragen opgepakt en heeft het resultaat daarvan verwoord in deze rapportage.

## 2. Bezetting

Op basis van het bestaande gebruiksrooster en een enquête die is verspreid onder de huidige gebruikers is een gebruiksrooster opgesteld voor een sporthal met drie zaaldelen en een gymzaal (bij IKC Simmelink). Uit dit gebruiksrooster blijkt dat bij een nieuwe sporthal met drie zaaldelen de sporthal een goede bezetting heeft. Daar komt bij dat na de realisatie van het nieuwe gymnastieklokaal een aantal gebruikers die slechts 1 zaaldeel gebruiken naar het nieuwe gymnastieklokaal kunnen zodat er in de nieuwe sporthal meer 'lucht' ontstaat voor nieuwe gebruikers of de uitbreiding van uren bij bestaande gebruikers.

Het hieronder gepresenteerde rooster dient te worden gezien als voorbeeldrooster. Na de realisatie van de nieuwe sporthal zal de exploitant in overleg met de gebruikers een nieuw gebruiksrooster opstellen waarbij andere afwegingen kunnen worden gemaakt. Binnen het voorbeeldrooster worden alle uren die in de huidige situatie door de verschillende gebruikers worden afgenomen gehonoreerd. Vanuit de verwachte demografische ontwikkelingen, leerlingenprognoses en landelijke ontwikkelingen op het gebied van participatie met betrekking tot binnensporten is er geen aanleiding om aan te nemen dat de behoefte en hieruit volgende het gebruik in de toekomst zal toenemen. Onder de tabel is een toelichting gegeven op de verschillende uitgangspunten bij het opstellen van het voorbeeldrooster.

Gebruik nieuwe sporthal Eibergen																	
Maandag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		Menno ter Braak					Menno ter Braak				Odival		Yapton				
Zaaldeel 2			Op d'n Esch									Els N.					
Zaaldeel 3		Menno ter Braak		Odival				Bowls Club							fc Eibergen		
Dinsdag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		IKC Het Sterrenpalet								Odival			Boemerang				
Zaaldeel 2		Volley 55+	Assink		Assink						Boemerang				Boemerang		
Zaaldeel 3		Assink		IKC Het Sterrenpalet							Boemerang				Boemerang		
Woensdag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		Odival	Yapton									Odival	Odival				
Zaaldeel 2		Odival	Yapton								Picker Reds	Odival	Odival	Odival	Picker Reds		
Zaaldeel 3		Assink		Op d'n Esch							Picker Reds						
Donderdag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		Odival	Dynamic Tennis		Sterrenp					Odival		Picker Reds					
Zaaldeel 2		Assink		Assink						Odival		Boemerang					
Zaaldeel 3		IKC Het Sterrenpalet									Boemerang		Boemerang				
Vrijdag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		IKC Het Sterrenpalet										Euphonia		Yapton			
Zaaldeel 2		Op d'n Esch										Picker Reds					
Zaaldeel 3		Menno ter Braak				Menno ter Braak						Picker Reds					
Gebruik nieuwe gymzaal IKC Simmelink																	
Maandag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		Assink				Assink						Odival	Volley Sim				
Dinsdag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		IKC Het Simmelink											HIB Berkelland				
Woensdag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		IKC Het Simmelink									VAS Breng		P. Wind				
Donderdag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		Assink										HIB Berk	All Stars				
Vrijdag	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	
Zaaldeel 1		Assink		Assink						Nippon Judo Achterhoek		P. Wind					

Korte toelichting op het voorbeeldrooster:

- IKC Het Simmelink krijgt, vanwege het feit dat zij momenteel ook buiten gymles geven, in de nieuwe situatie twee maal het aantal uren dat zij op dit moment in de Pickerhal gebruiken.
- Het Assink gaat op maandag en vrijdag gebruik maken van de nieuwe gymzaal van IKC Het Simmelink.
- Op woensdagochtend blijft IKC Het Simmelink van 8.30 tot 10.00 uur gebruik maken van de gymzaal van 't Assink. Het is ook mogelijk dat zij in plaats hiervan op de donderdagochtend de eigen gymzaal gaan gebruiken. Indien 't Assink in dat geval uren verplaatst naar de eigen gymzaal ontstaat er meer ruimte in de sporthal.
- Op d'n Esch gaat na het verdwijnen van de "eigen" gymzaal gebruik maken van de sporthal. In het voorbeeldrooster is de huidige dinsdagochtend verplaatst naar de maandagochtend.
- Enkele kleine verschuivingen in het voorbeeldrooster zijn Dynamic Tennis van vrijdag naar donderdagochtend en Odival van vrijdag naar donderdagochtend en op maandag van 9.00 naar 11.00 uur. FC Eibergen gaat op maandagavond van 20.00 naar 21.30 uur (maar kan ook wisselen met Yapton) en als Bowls op maandag de volledig sporthal wil huren dienen zij hun aanvangstijdstip te verschuiven van 14.00 naar 14.30 uur. Ook is het aanvangstijdstip van Yapton op woensdagochtend wat verschoven.
- Met de tijden van Boemerang op de dinsdag- en donderdagavond is licht geschoven. Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij de roostering van Boemerang steeds rekening is gehouden met het gebruik van 3 velden op het moment dat zij gebruik maken van de volledige sporthal. De belijning in de sporthal voorziet echter in vier volleybalvelden. Indien Boemerang 4 velden gaat gebruiken kan beter worden vastgehouden aan de huidige tijden en wordt extra capaciteit gecreëerd in de sporthal.
- Voor het recreatief toernooi van Boemerang dat twee keer per jaar plaats vindt dient op de momenten dat dit plaats vindt ruimte te worden gecreëerd.
- Vooral gedurende de middaguren is veel ruimte beschikbaar in de nieuwe sporthal. Dit biedt wellicht kansen om ruimte te bieden aan organisaties op het gebied van kinderopvang en buitenschoolse opvang.
- Met betrekking tot de bezettingsgraad hanteren wij in de regel de volgende dagindeling voor doordeweekse dagen::

- 08:30 – 14.30 uur onderwijs/sport (maximale bezetting van 7 uur per zaaldeel).
- 14.30 – 18.00 uur naschools/sport (maximale bezetting van 3,5 uur per zaaldeel)
- 18.00 – 23.00 uur sportverenigingen (maximale bezetting 5 uur per zaaldeel)
- De procentuele bezetting bedraagt dan bij 3 zaaldelen:
  - 08.30 - 14.30 uur: 65%
  - 14.30 - 18.00 uur: 25%
  - 18.00 - 23.00 uur 66%
- Het weekendgebruik van de Pickerhal fluctueert en is relatief beperkt. Er doen zich geen structurele knelpunten voor in de weekenden en dit is voor de toekomst ook niet te verwachten in de nieuwe sporthal. Vanwege de fluctuaties is het weekendgebruik niet in het voorbeeldrooster opgenomen.

De voorbeeldroosters voor sporthal en gymzaal laten zien dat er nog ruimte beschikbaar is voor andere sporten of uitbreiding van uren door bestaande gebruikers. Ten opzichte van de bestaande situatie zijn enkele beperkte aanpassing in gebruikstijden noodzakelijk, een noodzaak die nog kleiner wordt indien Boemerang gelijktijdig gebruik gaat maken van 4 volleybalvelden in plaats van drie. Indien een vierde zaaldeel bij de Pickerhal zou worden gerealiseerd zal dit naar verwachting niet resulteren in extra gebruik. Het gebruik zoals weergegeven in het voorbeeldrooster voor drie zaaldelen zal zich waarschijnlijk wat anders spreiden. Met name de zogenaamde hoog-courante uren zullen naar verwachting intensiever worden gebruikt. De bezetting daalt ten opzicht van de bezetting zoals hierboven weergegeven voor drie zaaldelen:

- 08.30 - 14.30 uur: 49%
- 14.30 - 18.00 uur: 18%
- 18.00 - 23.00 uur 49%

### 3. Scenario's

Voor de vervanging van de bestaande Pickerhal is een aantal scenario's mogelijk, namelijk een sporthal met 3 zaaldelen en een sporthal met 4 zaaldelen. Ook hebben we een vernieuwingsscenario onderzocht waarbij de 'oude sporthal' gehandhaafd blijft en ingrijpend wordt gerenoveerd. Daarnaast is het mogelijk om de nieuwe sporthal fysiek te koppelen aan Kulturhus 't Spieker. Hieronder zijn deze scenario's verder omschreven.

#### 3.1 Scenario A: drie zaaldelen

De sporthal is geschikt voor alle reguliere binnensporten. Hieronder is aangegeven welke sportvelden in deze hal gerealiseerd worden. De velden voor basketbal zijn maatgevend voor het oppervlak van de zaal. Om drie velden in de breedte mogelijk te maken is er een sportvloer nodig van tenminste 28 x 49 meter.

De velden die aangelegd kunnen worden zijn:

- Drie basketbalvelden in de breedte.
- Een centercourt basketbalveld in de lengte.
- Drie volleybalvelden in de breedte .
- Vier volleybalvelden in de lengte.
- Negen badmintonvelden.
- Een combiveld (zaalvoetbal, -handbal, -korfbal en -hockey).
- FIG opstelling (voorzieningen voor het vastzetten van turntoestellen).

Alle overige ruimten zijn gebaseerd op de normen van NOC\*NSF. Speciale aandacht vragen wij voor de horeca. In de praktijk staan horecapunten in sporthallen onder druk. Een winstgevend exploitatie is niet eenvoudig te realiseren en vrijwilligers zijn lastig te vinden, ook bij de verenigingen die er graag gebruik van willen maken. De bestaande horeca in de Pickerhal in Eibergen is hierop geen uitzondering en staat momenteel leeg omdat er geen exploitant te vinden is.

Het oppervlak van scenario A komt op 2.434 m<sup>2</sup>, zie de ruimtestaat hieronder. Het oppervlak van de sport gerelateerde voorzieningen (wedstrijdruimte, bergingen, kleedruimten, enz. zijn gebaseerd op de normen van NOC\*NSF.

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
<b>Entrée/Centrale Hal</b>									
tochtportaal				6	1	6			
centrale hal				40	1	40			
beheerdersruimte + kantoor				15	1	15			
vergaderruimte / multifunctionele ruimte				50	1	50			
toiletten entree / bezoekers				8	2	16			
toilet minder validen				5	1	5			
w erkkast				6	1	6			
<b>Subtotaal Entrée/Centrale Hal</b>									138
<b>Wedstrijdruimte</b>									
	<b>lengte</b>	<b>breedte</b>	<b>hoogte</b>					<b>Kuubs</b>	<b>Zaaldelen</b>
Sporthal	49,0	28,0	7,0	1.372	1	1.372		9.604	3
toeschouwersruimte sporthal vast				0,6	100	60			
ehbo/sportmassage ruimte				12	1	12			
toestellenberging sporthal (incl. opbergkasten verenigingen)				130	1	130			
berging vereniging				15	1	15			
<b>Subtotaal Wedstrijdruimte</b>									1.589
<b>Kleedruimten</b>									
kleedkamers sportvoorzieningen				25	6	150			
w asruimten sportvoorzieningen				15	6	90			
scheidsrechtersruimte / docentenruimte				7	2	14			
<b>Subtotaal Kleedruimten</b>									254
<b>Horeca</b>									
bar				100	1	100			
keuken				15	1	15			
berging				10	1	10			
<b>Subtotaal Horeca</b>									125
<b>Overige ruimten</b>									
containerruimte				8	1	8			
technische ruimten				40	1	40			
									48
<b>Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)</b>							<b>2.154</b>		
Oppervlakte verkeersruimte							129	6,0%	van NVO
Ontw erpverlies							43	2,0%	van NVO
Oppervlakte constructie							108	5,0%	van NVO
<b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>							<b>2.434</b>		

### 3.2 Scenario B: vier zaaldelen

Scenario B heeft 4 zaaldelen bij de nieuwe Pickerhal in plaats van 3. Dat betekent een groter zaaloppervlak indien alle vier de zaaldelen aan elkaar worden gekoppeld. Een sporthal met 4 zaaldelen biedt niet meer sport- en spelmogelijkheden dan een sporthal met 3 zaaldelen en een losse gymzaal. Voor de exploitatiemogelijkheden is het zelfs te bepleiten om het 4<sup>e</sup> zaaldeel als losse eenheid te verhuren. Een 'standaard' gymzaal heeft een beperktere hoogte (minimaal 5,5 meter vrije hoogte) maar wij adviseren om een zaal met een obstakelvrije hoogte van 7 meter toe te passen zodat hij ook geschikt blijft voor volleybal en badminton. Deze kleinere zaal biedt voor diverse gebruikers (volleybal, badminton, vechtsporten en dansen) voldoende mogelijkheden en geeft kleinere groepen en jongere gebruikers het gevoel van geborgenheid. Ook akoestisch is een aparte gymzaal te prefereren: geluid-producerende activiteiten kunnen tegelijkertijd worden geprogrammeerd met activiteiten waarvoor juist concentratie en stilte gewenst is.

We stellen dan ook voor om een sporthal te realiseren zoals in scenario A en om het vierde zaaldeel als aparte zaal (het betreft dan feitelijk een gymnastieklokaal) te realiseren met een vloeroppervlak van 13 x 22 meter.

De velden die aangelegd kunnen worden in de sporthal (3 zaaldelen) zijn gelijk aan scenario A. De velden in het aparte gymnastieklokaal zijn:

- Een (oefen) basketbalveld
- Een volleybalveld
- Een badmintonveld

Alle overige ruimten zijn gebaseerd op de normen van NOC\*NSF.

Het oppervlak van scenario B komt op 2.904 m<sup>2</sup>, zie de ruimtestaat hiernaast.

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
<b>Entrée/Centrale Hal</b>									
tochtportaal				6	1	6			
centrale hal				40	1	40			
beheerdersruimte + kantoor				15	1	15			
vergader ruimte / multifunctionele ruimte				50	1	50			
toiletten entree / bezoekers				8	2	16			
toilet minder validen				5	1	5			
w erkast				6	1	6			
<b>Subtotaal Entrée/Centrale Hal</b>									<b>138</b>
<b>Wedstrijdruimte</b>	<b>lengte</b>	<b>breedte</b>	<b>hoogte</b>					<b>Kuubs</b>	<b>Zaaldelen</b>
Sporthal	49,0	28,0	7,0	1.372	1	1.372		9,604	3
toeschouwersruimte sporthal vast				0,6	100	60			
Gymnastieklokaal	22,0	13,0	7,0	286	1	286		2,002	1
ehbo/sportmassage ruimte				12	1	12			
toestellenberging sporthal (incl. opbergkasten verenigingen)				130	1	130			
berging gymnastieklokaal				40	1	40			
berging vereniging				15	1	15			
<b>Subtotaal Wedstrijdruimte</b>									<b>1.915</b>
<b>Kleedruimten</b>									
kleedkamers sportvoorzieningen				25	8	200			
w asruimten sportvoorzieningen				15	8	120			
scheidsrechtersruimte / docentenruimte				7	2	14			
<b>Subtotaal Kleedruimten</b>									<b>334</b>
<b>Horeca</b>									
bar				100	1	100			
keuken				15	1	15			
berging				10	1	10			
<b>Subtotaal Horeca</b>									<b>125</b>
<b>Overige ruimten</b>									
containerruimte				8	1	8			
technische ruimten				50	1	50			
									<b>58</b>
<b>Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)</b>							<b>2.570</b>		
Oppervlakte verkeersruimte							154	6,0%	van NVO
Ontw erpverlies							51	2,0%	van NVO
Oppervlakte constructie							129	5,0%	van NVO
<b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>							<b>2.904</b>		

### 3.3 Scenario C: vernieuwbouw oude sporthal

De bestaande sporthal (deel ABC) heeft een speeloppervlak van 48 x 28 meter waar alle bestaande sportverenigingen (inclusief Basketbal) gebruik van maken. De constructie is nog prima en de omwonenden zijn gewend aan deze plek van de sporthal. In het kader van duurzaamheid zou een groot deel van deze bestaande hal hergebruikt kunnen worden. Daarnaast heeft de bestaande sporthal een grote tribunecapaciteit die bij een nieuwbouwvariant niet vanzelfsprekend opnieuw zal worden gerealiseerd. Deze grotere capaciteit is niet alleen belangrijk voor sportevenementen, maar wordt ook `meerdere malen per jaar gebruikt voor beide muziekverenigingen. Al deze argumenten geven aanleiding om een vernieuwbouw variant serieus bij de beschouwingen te betrekken.

Wij denken bij een vernieuwbouw op hoofdlijnen aan de volgende fasering:

- Omzetten sportvoorzieningen voor bewegingsonderwijs naar de kleine sporthal. Die wordt 'tijdelijk' gebruikt door alle gebruikers.
- Het vervangen van de schil van de sporthal (wanden en dak) met een veel hogere Rc en daarbij het versterken van de staalconstructie zodat het gehele dak geschikt is voor het plaatsen van PV-panelen.
- Het renoveren van de kleedruimten per 2 stuks zodat er altijd 4 overblijven voor de gebruikers.
- Het slopen van de kleine sporthal (zaaldeel DEF).
- Het vervangen van het entreegebied (entree, centrale hal, ruimte beheerder, kantine en vergaderruimte) om een nieuwe, aantrekkelijke entree te maken.

Dit scenario heeft een paar voordelen ten opzichte van de nieuwbouwscenario's, namelijk:

- We gebruiken een deel van de bestaande sporthal (in het kader van circulariteit) en de grotere tribunecapaciteit.
- Er ontstaat een goede ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw of de realisatie van een nieuwe school. Voor woningbouwontwikkeling zou een optie kunnen zijn om een deel van het naastliggende appartementencomplex door te trekken. Stedenbouwkundig zou dit volume zelfs kunnen worden ingezet om de hoek tussen de Stationsweg en de Kerkstraat te begeleiden.

Dit scenario heeft ook enkele nadelen:

- De overlast tijdens de renovatie is groot. Zo zal er sprake zijn van geluidsoverlast, stofvorming, bereikbaarheid van kleedruimten, enz.
- De bestaande kleine hal kan ingericht worden met sporttoestellen, maar het ophangen van 2 scheidingswanden is niet mogelijk. Dit kan worden opgevangen door het plaatsen van (span)netten maar de groepen bewegingsonderwijs horen en zien elkaar dan wel.

Voor het treffen van tijdelijke voorzieningen in zaaldeel DEF en het incidenteel inzetten van leerlingenvervoer inclusief huur elders is voor dit moment een post opgenomen van € 200.000,-. Op het moment dat de keuze zou worden gemaakt voor scenario C (of het hieronder beschreven scenario C2) dient verder invulling worden gegeven aan de invulling van de tijdelijke situatie. Op het moment dat duidelijk is op welke wijze de gebruikers van de Pickerhal tijdelijk worden gehuisvest kunnen de incidentele kosten voor de tijdelijke situatie

#### 3.3.1 Scenario C2: vernieuwbouw oude sporthal en realisatie 4<sup>e</sup> zaaldeel

Dit scenario is hetzelfde als scenario C maar hierbij wordt er na de sloop van de kleine sporthal (deel DEF) een vierde zaaldeel in de vorm van een apart gymnastieklokaal toegevoegd. Dit gymnastieklokaal voldoet aan dezelfde uitgangspunten als het gymnastieklokaal in scenario B.

### 3.4 Horeca

In elk scenario is een kleine horecavoorziening opgenomen. Indien er wordt gekozen om dit achterwege te laten dan wordt er circa € 300.000,- exclusief BTW op de investeringskosten bespaard. Zie ook paragraaf 7.2 m.b.t. de exploitatie van een horecavoorziening.

### 3.5 Koppeling met Kulturhus 't Spieker

Een fysieke koppeling tussen de nieuwe sporthal en Kulturhus 't Spieker is technisch gezien altijd mogelijk. Dan kan er door middel van een atrium of passerelle een gezamenlijke entree/tussengebied worden gecreëerd van waaruit men zich naar 't Spieker of naar de sporthal kan begeven.



Bij alle scenario's is de afstand tussen de sporthal en 't Spieker aanzienlijk. Er ontstaat een groot overdekt 'verkeersgebied' dat weinig tot geen toegevoegde waarde zal hebben. Het grote aantal vierkante meters kan namelijk moeilijk een andere, passende bestemming krijgen. Wij adviseren dan ook om geen fysieke koppeling te maken.

In het voortraject is met diverse partijen gesproken die gebruik maken van of betrokken zijn bij de exploitatie van 't Spieker en van de bestaande sporthal (de sportverenigingen). Zij hebben allemaal aangegeven dat een fysieke koppeling wat hun betreft geen toegevoegde waarde heeft. De gebruikers van de sporthal en van 't Spieker zijn verschillend (twee verschillende werelden) die niet bij elkaar over de vloer komen). Wij adviseren dan ook om af te zien van een fysieke koppeling tussen de sporthal en 't Spieker. De kosten zijn hoog en de toegevoegde waarde wordt door de gebruikers niet gezien. Bij de investeringskosten in hoofdstuk 6 hebben we dan ook geen kosten opgenomen voor deze fysieke koppeling.

## 4. Gebiedsvisie

### 4.1 Algemeen

De locatie van de Pickerhal en 't Spieker vormt min of meer de entreepoort naar het centrum van Eibergen. De sporthal wordt direct geflankeerd door een verscheidenheid aan gebouwen: Vrijstaande één en tweelaagse eengezinswoningen met kap aan de zuidzijde, een groter drielaags woongebouw aan de noordzijde en natuurlijk de Parelkerk aan de overzijde van het theaterplein. De (ver)nieuwbouw van de sportvoorzieningen dient derhalve zorgvuldig stedenbouwkundig ingepast te worden.

Na de principekeuze voor een scenario dient bij de nadere uitwerking nauw te worden samengewerkt met de betrokken deskundigen op het gebied van stedenbouw en welstand.

Aan de uitwerking van de scenario's liggen de volgende overwegingen en aandachtspunten ten aanzien van de locatie en het gebied ten grondslag.

#### Bereikbaarheid

Het eerste uitgangspunt is de beschikbaarheid van de sportvoorzieningen. Tijdelijk gebruik van een andere locatie is slechts zeer beperkt mogelijk voor de huidige gebruikers. Een tijdelijk sportgebouw vergt een behoorlijke investering. Vandaar dat bij alle scenario's is uitgegaan van doorgaande bedrijfsvoering in de grote zaal en het efficiënt en effectief uitvoeren van werkzaamheden die overlast kunnen veroorzaken voor de gebruikers van de grote zaal.

Daarnaast zijn de gebruikers van de Pickerhal en de bezoekers van 't Spieker gebaat bij een goede bereikbaarheid. De inpassing van de eventuele nieuwe sporthal moet gebeuren met inachtneming van deze bereikbaarheid. De huidige parkeerplaats dient bereikbaar te blijven en de routing vanaf de parkeerplaats naar de entrees van beide gebouwen dient duidelijk en logisch te zijn.

Voor 't Spieker is er speciale aandacht nodig voor de bereikbaarheid voor de grote decorstukken, de ingang van de expeditie. Deze bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw, direct rechts vanaf de parallelweg.

Vanwege de vaste afmetingen van de sportzaal en de hierboven beschreven eisen aan bereikbaarheid is de inpassing van een gebouw dwars op de bestaande Pickerhal ongewenst. Studies om de mogelijkheden hiervan te onderzoeken hebben niet tot het gewenste resultaat geleid. Vandaar dat in de beschreven scenario's alleen is uitgegaan van sporthal met dezelfde oriëntatie als de huidige Pickerhal mogelijk.

Daarnaast is rekening gehouden met de bereikbaarheid van de naastgelegen woningen en de hierbij behorende parkeergelegenheid. Dit betekent dat een verschuiving van het huidige bouwvlak richting de noordzijde slechts beperkt mogelijk is.



### Kwaliteit openbare ruimte

Het groene karakter van de Parallelweg en de positionering van grotere gebouwelementen in het groen aan de Nieuwstraat bieden aanknopingspunten voor de herinrichting van het gebied.

In de huidige opzet vormt de Pickerhal min of meer een dissonantie ten opzichte van de ruimtelijke kwaliteit aan de Nieuwstraat. De (ver)nieuwbouw van de Pickerhal en de realisatie van het aanvullende programma biedt mogelijkheden om te reageren op de rondingen van 't Spieker over te nemen en de overgang naar de Kerkstraat en het centrum van Eibergen te begeleiden. De huidige Stationsweg aan de voorzijde van de Pickerhal en 't Spieker krijgt daarmee de gewenste uitstraling die je bij een theater mag verwachten: een theaterplein.



De ontmoetingsfunctie van de Pickerhal en 't Spieker kan worden versterkt door ook het "theaterplein" als een ontmoetingsplek in te richten. Bankjes en elementen als een jeu de boulesbaan maken de losse elementen tot een centrale ontmoetingsplek in Eibergen voor verschillende leeftijdsgroepen.

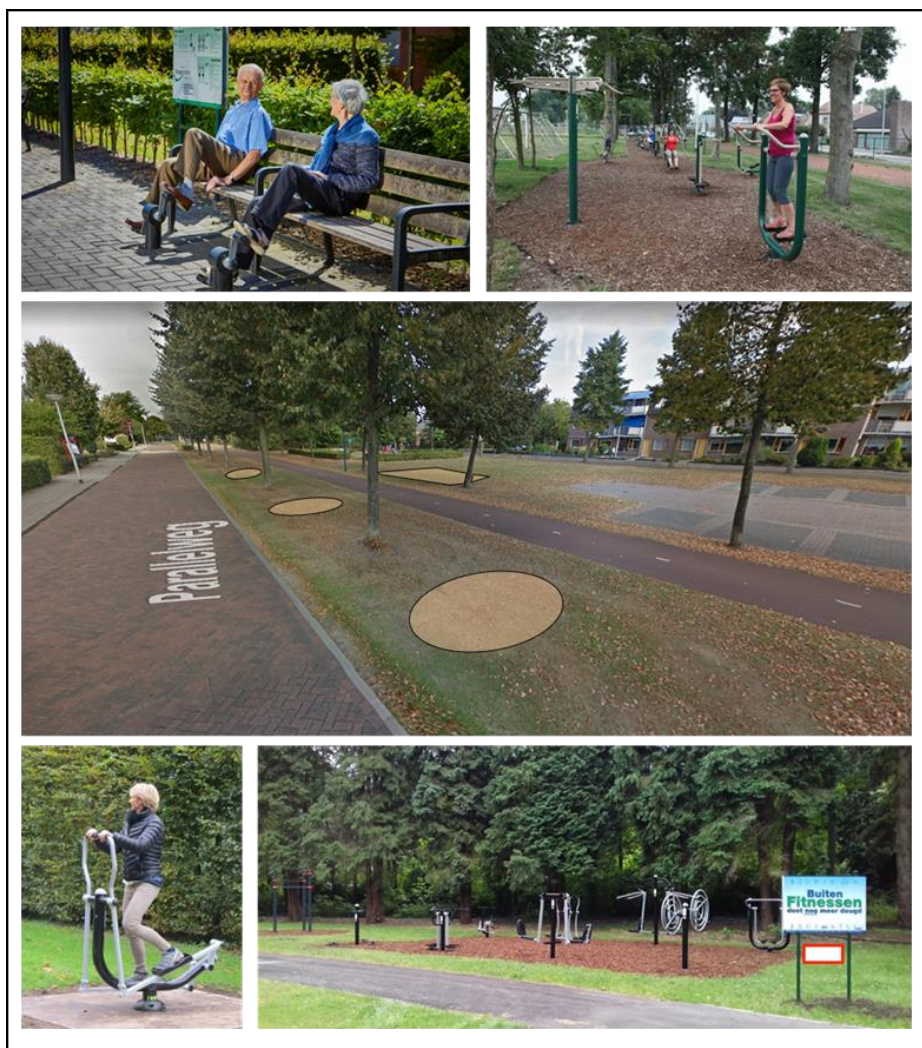
De verbinding van elementen die de aanleiding vormt om het plein voor de Pickerhal en 't Spieker te herinrichten kan ook aan de Parallelweg worden toegepast. Meer richting het noorden krijgt de zone tussen de Parallelweg en de Stationsweg een steeds groener karakter. De bomerrij loopt over in bosschages om uiteindelijk aan de Grotestraat te eindigen.

Andersom is er na de bosschages een speeltuin voor de allerkleinsten gerealiseerd, gevolgd door een vormeloos grasveld met solitaire bomen, waarna het groen plaats maakt voor de diverse noodzakelijke voorzieningen, zoals een parkeerplaats en een ondergrondse vuilnis-opslagplaats.

Voor de zone met het grasveld biedt diverse mogelijkheden om uit te dragen dat sport, spel en bewegen niet alleen voor de allerkleinsten belangrijk is, of overdekt moet plaatsvinden. Met het toevoegen van slechts enkele doeltjes worden buurtbewoners uitgedaagd om het grasveld als sportveld te zien. Het is echter te bezien of hier in de directe omgeving behoefte aan is. Hemelsbreed op circa 150 meter ligt er namelijk ook een trapveld bij basisschool Op D'n Esch.

In lijn met de lommerrijke omgeving en de mogelijkheden voor individuele sporten als wandelen, fietsen en hardlopen die worden ingegeven door het fietspad langs de parallelweg is het voor de hand liggend om hier voorzieningen te treffen die deze individuele sporters aantrekken, zoals fitnessapparaten. Deze apparaten kunnen jong en oud aanspreken en zorgen wederom voor ontmoeting.

In de kostenramingen is een bedrag opgenomen van €100.000,- excl. BTW voor de inpassing van deze sport/beweeg en ontmoetingsvoorzieningen (inclusief bankjes) aan beide zijden van de openbare ruimte nabij de Pickerhal. Een nadere uitwerking komt in een volgende fasen, daarbij worden ook de projectgroep en de omwonenden betrokken.



## 4.2 Laadstation

Er is een specifieke onderzoeksvraag gesteld om te beoordelen of er ruimte is om een deel van de parkeerplaatsen te overkappen met zonnepanelen zodat er een laadstation ontstaat voor de buurt. Dit hebben wij bekeken en wij concluderen dat zonnepanelen boven parkeerplaatsen niet noodzakelijk zijn voor de duurzaamheid doelstellingen van het gebouw. Reden hiervoor is dat met het realiseren van een nieuwe sporthal, of het behouden van de bestaande sporthal sprake is van een groot dakoppervlak. Onze ervaring is dat bij BENG eisen circa 1/3<sup>e</sup> deel van een sporthal nodig is aan oppervlak voor zonnepanelen en dat dit bij ENG circa 50% van het dakoppervlak is.

Dat wil zeggen dat er nog een groot deel van het dak over is voor zonnepanelen voor 'derden' of voor de gemeente beschikbaar is. Het ligt daarom niet voor de hand om naast de sporthal een 'nieuw dak' te realiseren. Wij stellen voor om daar het restant van het sporthal dak voor te gebruiken en dit deel te verhuren aan een commerciële partij die wil investeren in een laadstation voor elektrische auto's.

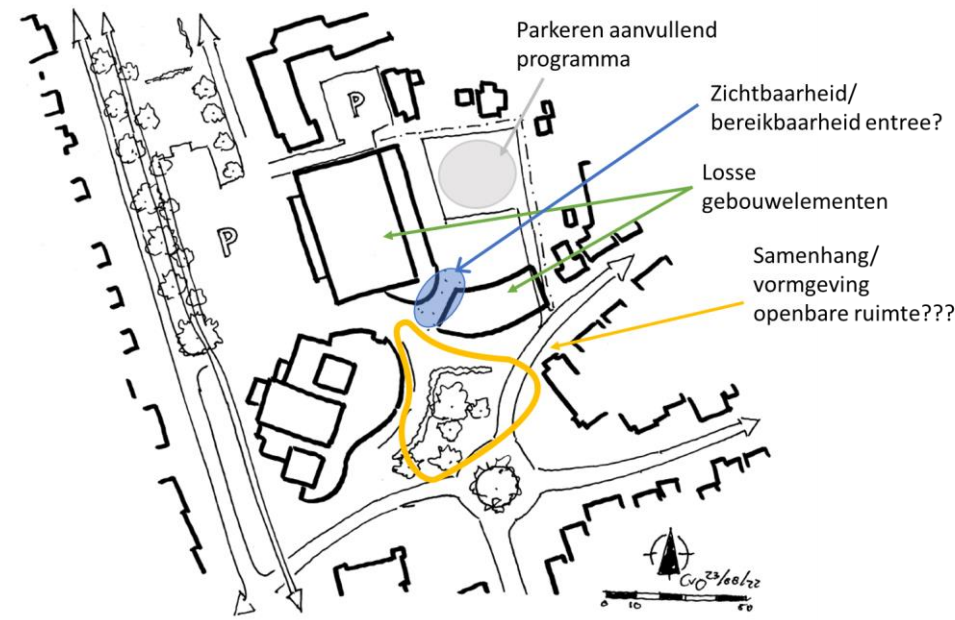


### 4.3 Scenario A

Uitgangspunt bij scenario A is het gefaseerd realiseren van het plan zodat de bestaande sporthal in gebruik kan blijven tijdens de realisatie.

We realiseren een sporthal met drie zaaldelen op de positie van de huidige kleine sporthal. De grote sporthal is ingericht voor bewegingsonderwijs, heeft een betere aansluiting met de entree en hier zijn de technische installaties ondergebracht. Deze kunnen (met tijdelijke voorzieningen) in stand gehouden worden tijdens de realisatie.

Het zou mogelijk moeten zijn om de gevelrooilijn gelijk te houden met die van de naastliggende appartementen. Als deze nieuwe sporthal is opgeleverd dan kan de bestaande 'oude sporthal' worden gesloopt en ontstaat er (beperkte) ruimte voor woningbouwontwikkeling en aanvullende parkeergelegenheid.



**SCENARIO A GEFASEERDE NIEUWBOW 3 ZAALDELEN**

- Realisatie sporthal met 3 zaaldelen op plaats "kleine" Pickerhal.
- Realisatie nieuwe entree en kleedvoorzieningen na sloop Pickerhal
- Aanvullend (woningbouw)programma: stedenbouwkundig geen optimale oplossing, kans op bezwaren omwonenden.
- Gebouwen blijven losse eenheden
- Ruimtelijk minst fraaie scenario

- LEGENDA**
- Sportzaal en ondersteunende ruimtes
  - t Spieker
  - Aanvullend programma (wonen)
  - Parkeren
  - Groen en recreëren

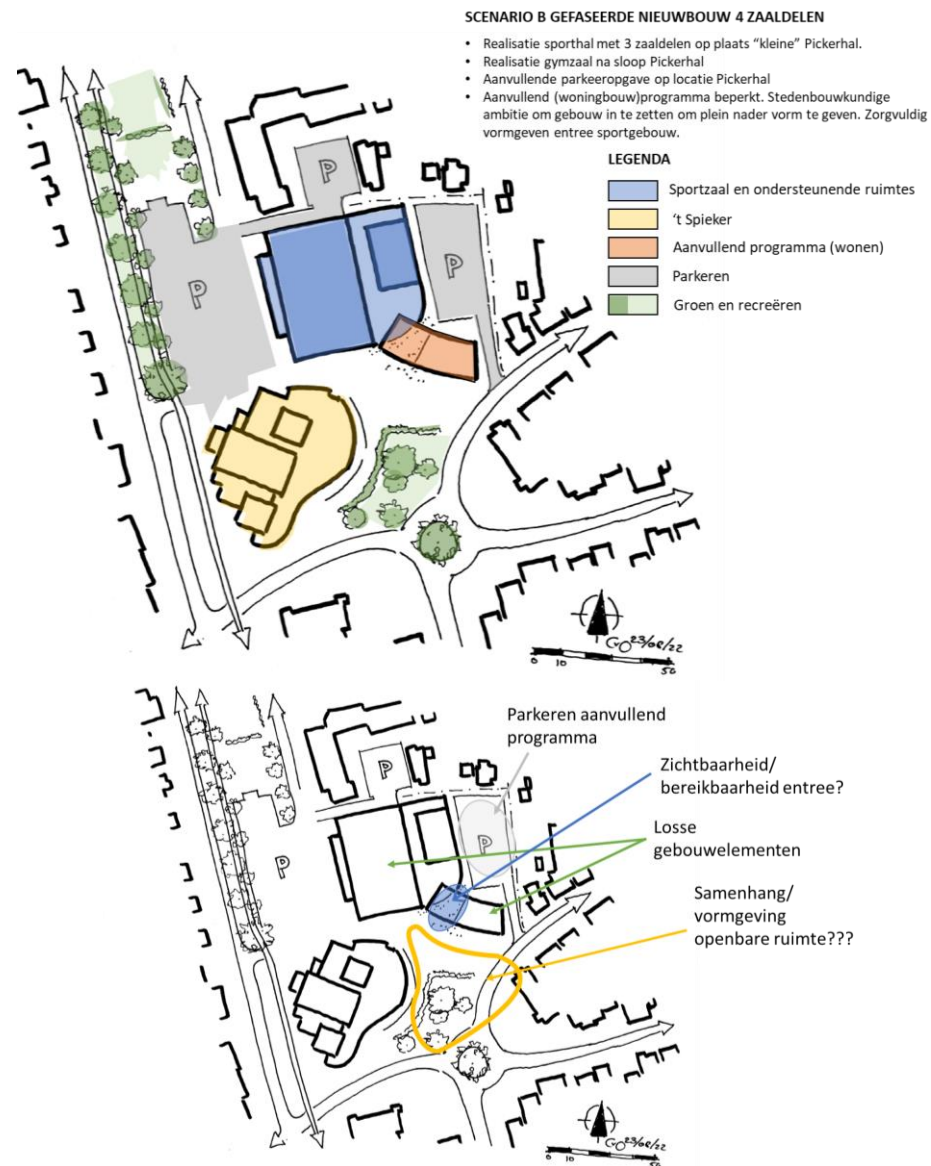


#### 4.4 Scenario B

Scenario B gaat uit van 4 zaaldelen waarvan 3 in 1 sporthal zoals bij scenario A en een vierde zaaldeel als apart gymnastieklokaal (zie paragraaf 3.2 voor de onderbouwing).

In het overzicht hiernaast is ruimte aangegeven voor een aanvullend woonprogramma, maar dat zit er 'niet lekker in'. De resterende ruimte is eigenlijk te klein voor een mooie oplossing.

Ook in dit scenario is het zaak om door middel van de openbare ruimte de verschillende gebouwen goed met elkaar te verbinden. Daarnaast speelt hier mee dat het belangrijk is om de entree van de sporthal voldoende opvallend en logisch te realiseren.



### 4.5 Scenario C

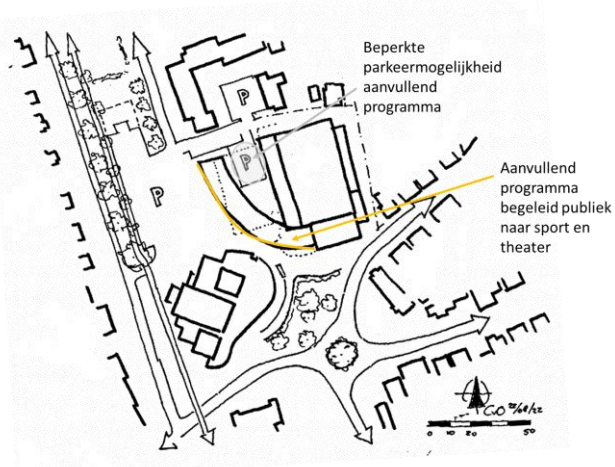
Scenario C gaat uit van het in stand houden van de bestaande grote sporthal, tribune en kleedlokalen. Deze worden gestript tot op de constructie en opnieuw opgebouwd zodat ze kwalitatief en energetisch te vergelijken zijn met nieuwbouw. De entree met o.a. de entreehal, kantine met voorzieningen, vergaderruimte en voorzieningen voor de beheerder worden nieuw gebouwd.

In dit scenario is er meer ruimte voor woningbouwontwikkeling. Deze sluit aan bij het naastliggende woonblok met 3 laags appartementen en kan rond de sporthal doorlopen tot aan de woningen in de Kerkstraat. Stedenbouwkundig biedt deze optie een meerwaarde. In verband met de noodzaak om te allen tijde voldoende sportvoorzieningen te hebben is een dergelijk scenario niet met nieuwbouw te realiseren.

Met de realisatie van een ander programma, bijvoorbeeld woningbouw of een school, is de behoefte aan parkeervoorzieningen ook groter. In een volgende fase dient te worden onderzocht wat de optimale balans is tussen het extra programma en de aanvullende parkeerbehoefte.

#### SCENARIO C RENOVATIE

- Gedeeltelijke sloop en renovatie bestaande sportzaal.
- Aanvullend (woningbouw)programma begeleidt publiek naar nieuwe entree gebouw.



## 5. Programma van Eisen

Gezien het gebruikrooster in hoofdstuk 2 ligt het voor de hand om een sporthal te realiseren met 3 zaaldelen. Wij hebben een programma van eisen opgesteld voor een nieuwe sporthal met 3 zaaldelen die als aparte bijlage is toegevoegd.

Mocht de Raad besluiten om te kiezen voor scenario C, de vernieuwbouw variant, dan moeten we op dat moment kijken hoe we het programma van eisen in dit scenario kunnen vertalen waarbij de technische uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid, binnenklimaat, kwaliteit, enz. overeind blijven maar waarbij wellicht in ruimten wat aanpassingen nodig zijn door het hergebruik van de bestaande staalconstructie en kleedruimten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de afmetingen van de bestaande sporthal en de kleedruimten. Deze blijven dan de bestaande afmetingen houden maar dit staat het gebruik niet in de weg en heeft nauwelijks invloed op de kosten..



## 6. Kosten

### 6.1 Investeringskosten

De investeringskosten van de vier scenario's bedragen:

	A. 3 zaaldelen	B. 4 zaaldelen	C. renovatie	C2. renovatie + 4e zaaldeel
Grondkosten	€ 240.000	€ 240.000	€ 300.000	€ 300.000
projectbegeleiding	€ 177.000	€ 177.000	€ 190.000	€ 220.000
Bijkomende kosten	€ 49.000	€ 58.000	€ 47.000	€ 58.000
Losse inrichting	€ 69.000	€ 94.000	€ 69.000	€ 94.000
Bouwkosten	€ 4.329.000	€ 5.061.000	€ 4.150.000	€ 4.850.000
Honoraria	€ 340.000	€ 396.000	€ 350.000	€ 400.000
Infrastructuur	€ 396.000	€ 422.000	€ 396.000	€ 422.000
Bijkomende kosten	€ 87.000	€ 101.000	€ 85.000	€ 101.000
Prijsstijgingen	€ 176.000	€ 205.000	€ 170.000	€ 200.000
Marktwerking	€ 160.000	€ 186.000	€ 155.000	€ 180.000
Tijdelijke voorzieningen	€ 50.000	€ 50.000	€ 250.000	€ 250.000
Onvoorzien	€ 602.000	€ 694.000	€ 590.000	€ 682.000
<b>Investeringskosten excl. BTW</b>	<b>€ 6.675.000</b>	<b>€ 7.684.000</b>	<b>€ 6.752.000</b>	<b>€ 7.757.000</b>
BTW	€ 1.402.000	€ 1.614.000	€ 1.418.000	€ 1.629.000
<b>Investeringskosten incl. BTW</b>	<b>€ 8.077.000</b>	<b>€ 9.298.000</b>	<b>€ 8.170.000</b>	<b>€ 9.386.000</b>

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de verschillende posten.

#### Grondkosten

Er zijn in deze kostenraming geen kosten opgenomen voor de aankoop van de grond. De grond is eigendom van de gemeente en deze wordt 'om niet' ingebracht in het project. De sloopkosten van de bestaande sporthal maken onderdeel uit van deze grondkosten, daarnaast is er een post opgenomen voor grondonderzoeken.

#### Projectbegeleiding

Onder deze kosten worden de externe begeleidingskosten verstaan. Dit betreft de kosten voor het begeleiden van de voorbereiding, aanbesteding, ontwerp en realisatie. De interne uren van de gemeente zijn hierin niet meegenomen.

#### Bijkomende kosten opdrachtgever

De bijkomende kosten voor de opdrachtgever betreffen met name de aansluiting van de nutsvoorzieningen.

#### Losse inrichting

De losse inrichting betreft onder meer schoonmaakmateriaal en keukeninrichting.

#### Bouwkosten

Onder de bouwkosten worden verstaan alle bouwkundige- en installatietechnische kosten om het project te realiseren. Ook de vaste sporttechnische inrichting maakt hier onderdeel van uit.

Uitgangspunt bij de hierboven genoemde scenario's is de realisatie van een duurzaam gebouw. Uitgangspunten hierbij zijn onder andere:

- All-electric gebouw (gasloos) en energieneutraal.
- GPR=8 (gemiddeld).
- Circulair ontwerp. Dat wil zeggen dat het gebouw op het einde van haar levensduur zo groot mogelijke componenten uit elkaar gehaald kan worden voor eventueel hergebruik.
- Koppeling aan een gebouwenpaspoort als het gaat om circulariteit

#### Honoraria

Onder honoraria vallen de kosten voor de architect, constructeur, adviseur installaties, adviseur akoestiek en bouwfysica, etc.

### Infrastructuur

In deze post zijn de kosten voor de verharding (verharding om het gebouw), groenvoorzieningen, fietsparkeerplaatsen en overige terreininrichting opgenomen voor de nieuwe sport-hal. Er zijn geen parkeerplaatsen opgenomen voor eventuele woningbouw. We gaan er van uit dat de bouwplaatsinrichting op de bestaande parkeerplaats komt en dat deze geheel vervangen moet worden na de realisatiefase. Daarnaast is er een post van €100.000,- opgenomen voor buitensport voorzieningen.

Uitgangspunt is dat we de buitenruimte zoveel mogelijk duurzaam (natuur inclusief) inrichten door te kiezen voor open bestrating e.d.

### Bijkomende kosten opdrachtnemer

Onder de bijkomende kosten voor de opdrachtnemer worden met name de legeskosten begrepen.

### Prijsstijgingen

In deze investeringsbegroting wordt prijspeil tweede kwartaal 2022 gehanteerd. Op basis van de planning zijn de (vermoedelijke) prijsstijgingen doorgerekend tot de oplevering. Voor de indexering wordt een prijskostenstijging van 2,5% per jaar gehanteerd. Deze 2,5% is het langjarige gemiddelde over de laatste 10 jaar.

### Marktwerking

De huidige markt is sterk in ontwikkeling met een stijging van grondstoffen (hout, staal, kunststoffen, brandstof) die ver uitgaan boven de reguliere prijsstijgingen. Met deze post wordt daar op ingespeeld.

### Onvoorzien

Normaliter hanteren wij een post onvoorzien van 5%, maar doordat er in fasen wordt gebouwd en er tijdelijke voorzieningen getroffen moeten worden voor de delen die in stand blijven is een post onvoorzien opgenomen ter hoogte van 10% van de bouwkosten.

### **6.1.1 Verschillen**

Het verschil tussen scenario A en B wordt met name veroorzaakt doordat scenario B groter is dan scenario A (meer Bruto Vloer Oppervlak). Er is een vierde zaaldeel en 2 extra kleedkamers noodzakelijk. Daardoor worden de berging, technische ruimte, verkeersruimte e.d. ook groter dan bij scenario A.

Het verschil tussen scenario A en C is niet groot. Beide scenario's zijn met elkaar te vergelijken met dien verstande dat we in scenario C gebruik blijven maken van de bestaande staalconstructie, de begane grondvloer en zoveel mogelijk binnenwanden bij de kleedlokalen. Daar staan extra kosten tegenover doordat we voorzigtiger (en dus langzamer) moeten slopen om de onderdelen die we willen hergebruiken niet te beschadigen.

Daarnaast moet de bestaande staalconstructie moet worden versterkt om het leggen van PV panelen mogelijk te maken. Deze PV panelen hebben een extra belasting van circa 20 kg/m<sup>2</sup> en daar is de bestaande constructie niet op berekend. Door het lassen van een extra strip onder de stalen liggers is deze extra belasting relatief eenvoudig op te vangen.

Het verschil tussen scenario C en C2 wordt veroorzaakt door het toevoegen van een gymnastieklokaal in scenario C2.

Als bijlage is een samenvatting van de investeringskosten toegevoegd van de scenario's A en B. De investeringskosten van de scenario's C en C2 zijn daarvan afgeleid, dat zijn de kosten voor nieuwbouw met het hergebruik van de stalen constructie, de begane grondvloer en een aantal binnenwanden bij de kleedlokalen e.d.

### **6.1.2 Aanvullende functies**

De kosten en opbrengsten van eventuele aanvullende functies zoals woningbouw of een school zijn niet meegenomen in dit rapport. De gemeente zal niet zelf investeren in woningen en de verkoop van grond zal een eenmalige opbrengst zijn en gaat buiten de scope van deze opdracht. Uitsluitend de potentie is in beeld gebracht.

## 6.2 Onderdelen jaarlast

De jaarlast van een sporthal bestaat uit de som van de volgende componenten:

1. De Kapitaallast die volgt uit de investering.
2. De accommodatie gerelateerde exploitatiekosten (onderhoud en verbruikskosten).
3. Het niet accommodatie gerelateerde exploitatieresultaat.

### Ad 1. De kapitaallasten

De gemeente Berkelland hanteert de lineaire afschrijvingsmethodiek en differentieert het investeringsbedrag over zoveel mogelijk componenten met een verschillende afschrijvingstermijn. Op het moment van schrijven van deze rapportage wordt een rente gehanteerd van 1%. Wij onderscheiden voor dit project de volgende componenten met bijbehorende afschrijvingstermijn:

- Grondkosten (uitsluitend rente, op grond wordt niet afgeschreven).
- Bouwkundige kosten (50 jaar)..
- Kosten installaties, vaste inrichting en infrastructuur (20 jaar).
- Onderzoeks- en ontwikkelingskosten en losse inrichting (5 jaar)
- Honoraria, bijkomende kosten, prijsstijgingen, marktwerking en onvoorzien naar rato afgeschreven in respectievelijk 50, 20 en 5 jaar.

Kapitaallasten	Jaar 1
Scenario A (3 zaaldelen nieuwbouw)	€ 411.000
Scenario B (4 zaaldelen nieuwbouw)	€ 466.000
Scenario C (3 zaaldelen vernieuwbouw)	€ 401.000
Scenario C2 (4 zaaldelen vernieuwbouw)	€ 464.000

De kapitaallasten zijn berekend over de geraamde investeringskosten inclusief Btw. Indien de gemeente Berkelland exploitant blijft van de sporthal in Eibergen zal namelijk sprake zijn van een van Btw vrijgestelde exploitatie waarbij geen is van de mogelijkheid de Btw op de investerings- en exploitatiekosten te verrekenen.

### Ad 2. Accommodatie gerelateerde exploitatiekosten

Met betrekking tot het onderhoud gaan wij in deze rapportage uit van een vaste (uitsluitend te indexeren) dotatie in een onderhoudsvoorziening waarmee de sporthal gedurende een periode van 50 jaar, zijnde de bouwkundige levensduur, kan worden gehouden. Dit bedrag is exclusief de grote vervangingsinvesteringen vanwege het feit dat door het hanteren van de componentenmethode bij de berekening van de kapitaallasten de vervangingsinvesteringen feitelijk "gedekt worden" door deze kapitaallasten. Voor het onderhoud gaan wij in dit stadium uit van een percentage van 1,5% van de bouwkosten (zoals opgenomen in de tabel in paragraaf 6.1) maar dan inclusief Btw. In onderstaande tabel is de het vaste jaarlijkse dotatiebedrag (prijspeil jaar 1) inclusief Btw weergegeven.

Vaste jaarlijkse onderhoudsdotatie	Jaar 1
Scenario A (3 zaaldelen nieuwbouw)	€ 60.000
Scenario B (4 zaaldelen nieuwbouw)	€ 72.000
Scenario C (3 zaaldelen vernieuwbouw)	€ 59.000
Scenario C2 (4 zaaldelen vernieuwbouw)	€ 68.000

Met betrekking tot de verbruikskosten is uitsluitend sprake van waterverbruik en vastrecht voor de elektra. Op basis van vergelijkbare voorzieningen zijn de verbruikskosten inclusief Btw geraamd zoals weergegeven in de volgende tabel.

Jaarlijkse verbruikskosten (water en electra)	Jaar 1
Scenario A (3 zaaldelen nieuwbouw)	€ 12.500
Scenario B (4 zaaldelen nieuwbouw)	€ 15.000
Scenario C (3 zaaldelen vernieuwbouw)	€ 12.500
Scenario C2 (4 zaaldelen vernieuwbouw)	€ 15.000

### Ad 3. Niet-accommodatie gerelateerde exploitatieresultaat

De gemeente Berkelland beschikt op dit moment niet over een aparte financiële rekening voor de Pickerhal, er is sprake van één grootboeknummer samen met Sporthal Sonders en Sportzaal Oranjelaan. De gemeente geeft aan dat dit grootboeknummer integraal onderdeel uitmaakt van het programma Sport in de gemeentelijke begroting. Er worden geen specifieke personeelskosten toegerekend aan de Pickerhal. De gemeente heeft zoals zij

zelf aangeeft een “impressie” verstrekt van de financiën met betrekking tot de Pickerhal. Deze impressie is in de volgende tabel weergegeven.

Impressie baten en lasten Pickerhal					
	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Baten</b>					
Baten algemeen	€ 84.797	€ 41.950	€ 52.254	€ 15.426	€ 18.439
Baten onderwijs	€ 15.178	€ 15.313	€ 502	€ 0	€ 0
<b>Totaal Baten</b>	<b>€ 99.975</b>	<b>€ 57.263</b>	<b>€ 52.756</b>	<b>€ 15.426</b>	<b>€ 18.439</b>
<b>Lasten</b>					
Gas en electra	€ 34.946	€ 37.822	€ 43.718	€ 43.002	€ 55.394
Pacht horeca	-€ 17.439	€ 15.160	-€ 144	€ 0	€ 0
Waterverbruik	€ 1.127	€ 1.282	€ 1.331	€ 1.197	€ 768
Belastingen	€ 10.124	€ 8.742	€ 9.084	€ 7.316	€ 8.187
Schoonmaak	€ 22.651	€ 24.742	€ 45.531	€ 74.105	€ 75.434
Overig	€ 0	€ 0	-€ 130	€ 431	-€ 164
<b>Totaal lasten</b>	<b>€ 51.409</b>	<b>€ 87.748</b>	<b>€ 99.390</b>	<b>€ 126.051</b>	<b>€ 139.619</b>

Opmerkingen bij de tabel:

- In de jaren 2020 en 2021 zijn door de Corona-sluitingen veel minder inkomsten genereerd dan in de jaren daarvoor. Hier stonden (niet in de tabel opgenomen) inkomsten uit landelijke compensatieregelingen tegenover. Vanuit financiën wordt aangegeven dat de baten uit verhuur ook voor Corona al drastisch afnamen.
- De verhuur van de kantine is in 2018 beëindigd. Ten behoeve van deze beëindiging zijn in 2018 ook kosten gemaakt.
- Vanaf 2019 wordt de klokuurvergoeding voor het bewegingsonderwijs niet meer ten gunste gebracht van de exploitatie van de sporthal. Dit vanwege het feit dat dit een toerekening is van middelen van de ene naar de andere gemeentelijke afdeling.
- Zoals eerder aangegeven worden personeelskosten vanuit de gemeentelijke organisatie (ook die van de beheerders) niet toegerekend aan de Pickerhal. De schoonmaak van de sporthal is uitbesteed.
- De onderhoudskosten zijn buiten beschouwing gelaten. De gemeente beschikt jaarlijks over een vast onderhoudsbudget dat naar behoefte wordt verdeeld onder de verschillende accommodaties. Deze bedragen fluctueren derhalve aanzienlijk.

Bovenstaand overzicht biedt weinig aanknopingspunten om een exploitatiebegroting op te stellen. Wij hebben ervoor gekozen om een begroting op hoofdlijnen op te stellen, met name gebaseerd op de ervaring van Synarchis bij vergelijkbare voorzieningen. Met name voor wat betreft personeelskosten is dit zeer indicatief vanwege het feit dat wij geen inzicht hebben in de werkelijke kosten van de huidige sporthalbeheerders. Het belangrijkste is echter het inzicht in de verschillen tussen de drie scenario's.

Exploitatiebegroting nieuwe sporthal op hoofdlijnen				
	scenario A	scenario B	scenario C	scenario C2
<b>Baten</b>				
Inkomsten verenigingen	€ 54.000	€ 54.000	€ 54.000	€ 54.000
Netto resultaat/pacht horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal baten</b>	<b>€ 54.000</b>	<b>€ 54.000</b>	<b>€ 54.000</b>	<b>€ 54.000</b>
<b>Lasten</b>				
Personeelskosten	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
Schoonmaakkosten	€ 25.000	€ 30.000	€ 25.000	€ 30.000
Belastingen en verzekeringen	€ 20.000	€ 25.000	€ 20.000	€ 25.000
Overige kosten	€ 8.000	€ 10.000	€ 8.000	€ 10.000
<b>Totaal lasten</b>	<b>€ 128.000</b>	<b>€ 140.000</b>	<b>€ 128.000</b>	<b>€ 140.000</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>-€ 74.000</b>	<b>-€ 86.000</b>	<b>-€ 74.000</b>	<b>-€ 86.000</b>

Toelichting op de tabel:

- Er is uitgegaan van een van Btw vrijgesteld exploitatie, prijspeil heden.
- Bij de inkomsten verenigingen is op basis van het rooster uit hoofdstuk 2 uitgegaan van 35 uur per week gebruik van de volledige sporthal (inclusief weekenden) gedurende gemiddeld 40 weken per jaar voor een tarief (op basis van het gemeentelijke tarievenoverzicht) van € 45,- per uur. Omdat ook bij 3 zaaldelen voorzien kan worden in de volledige behoefte aan binnensportruimte zijn de baten bij alle scenario's gelijk.
- Conform opgave van de gemeente wordt de klokuurvergoeding voor het bewegingsonderwijs niet ten gunste gebracht van de exploitatie van de Pickerhal.
- Eerder is aangegeven dat de horeca-exploitatie bij een sporthal zoals de Pickerhal vaak problematisch is. Vooralsnog gaan wij uit van een kostenneutrale exploitatie van de horeca (zowel bij pacht als bij exploitatie in eigen beheer, zie ook paragraaf 7.2).

- Wij gaan uit van 1,5 formatieplaats beheerder van € 50.000,- per fte all-in. Dit op basis van benchmarkgegevens vanuit andere sporthallen. Er dient te worden nagegaan of dit bedrag overeenkomt met de werkelijke kosten bij de gemeente Berkelland. De beheerder heeft onder meer de volgende taken:
  - Toezicht houden en aanspreekpunt voor gebruikers.
  - Opstellen van het rooster.
  - Zorgdragen voor incidentele verhuur.
  - Klein dagelijks onderhoud.
  - Schoonmaakwerkzaamheden.

Indien taken elders zouden worden belegd kan volstaan worden met minder formatie voor de beheerder.

- Schoonmaak betreft de periodieke werkzaamheden. Zoals hiervoor weergegeven heeft ook de beheerder een verantwoordelijkheid met betrekking tot de schoonmaak.
- Belastingen en verzekeringen en overige kosten zijn geraamd op basis van ervaringscijfers.

### 6.3 Jaarlast totaal

In de volgende tabel is de jaarlast per scenario weergegeven.

Jaarlast per scenario				
	scenario A	scenario B	scenario C	scenario C2
Kapitaallasten	€ 411.000	€ 466.000	€ 401.000	€ 464.000
Vaste jaarlijkse onderhoudsdotatie	€ 60.000	€ 72.000	€ 59.000	€ 68.000
Jaarlijkse verbruikskosten	€ 12.500	€ 15.000	€ 12.500	€ 15.000
Jaarlijks exploitatietekort	€ 74.000	€ 86.000	€ 74.000	€ 86.000
<b>Totale jaarlast</b>	<b>€ 557.500</b>	<b>€ 639.000</b>	<b>€ 546.500</b>	<b>€ 633.000</b>

Alle bedragen zijn inclusief Btw en prijspeil heden.

### 6.4 Subsidies

Er zijn niet zo heel veel mogelijkheden voor een gemeente om gebruik te kunnen maken van een subsidieregeling. De gemeente kan momenteel gebruik maken van de SPUK. Deze regeling is een compensatieregeling voor het kostenverhogende effect van de

verruiming van de Btw vrijstelling voor de sport. De regeling loopt per 1 januari 2024 af. Er is nog geen duidelijkheid over een eventuele vervangende regeling.

Er loopt een landelijke regeling voor 'Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)'. Deze regeling geldt o.a. voor warmtepompen, zonneboilers en isolatiemaatregelen.

Daarnaast wordt binnenkort de Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed opengesteld. Hier kunnen ook gemeenten gebruik van maken maar geldt alleen voor de verduurzaming van bestaand maatschappelijk vastgoed. Deze regeling zou prima passen bij scenario C en C2. Een toelichting van deze nieuwe subsidieregeling is bijgevoegd onder bijlage 3.

## 7. Beheer en exploitatie

### 7.1 Beheer en exploitatie van de sporthal in Eibergen

De beheersvorm (ook wel: exploitatievorm) voor een sporthal heeft betrekking op de vraag welke partij een sporthal beheert en exploiteert. Het beheer en de exploitatie van een sporthal behelst aspecten als verhuur, facturering, schoonmaak, administratie, toezichthouden en onderhoud. Indien uitgangspunt is dat de gemeente Berkelland eigenaar wordt van de nieuwe sporthal dient een demarcatie voor wat betreft het onderhoud te worden afgesproken tussen de gemeente en een eventuele externe exploitant. Hierbij kan de gemeente bepalen of uitsluitend het dagelijks onderhoud of (vrijwel) het volledige onderhoud bij de exploitant wordt belegd. Tenslotte dient invulling te worden gegeven aan de horeca-exploitatie. Deze kan door de exploitant van de sporthal zelf ter hand worden genomen of worden uitbesteed aan een andere partij. Op de exploitatie van de horeca wordt in paragraaf 7.2 verder ingegaan.

In algemene zin kunnen de volgende beheersvormen worden onderscheiden voor een sporthal:

- Beheer en exploitatie door de gemeente (huidige situatie in Eibergen).
- Exploitatie door een gemeentelijk Sportbedrijf.
- Beheer en exploitatie door een stichting.
- Beheer en exploitatie door een marktpartij (lokaal of landelijk).

Specifieke aandacht behoeft wellicht de optie "Sportbedrijf". Steeds meer gemeenten richten een rechtspersoon (BV of NV) op waar de gemeente 100% aandeelhouder van is (of een gemeentelijke stichting). Meestal draagt deze rechtspersoon de naam "Sportbedrijf". Voorwaarde voor een dergelijk Sportbedrijf is wel dat sprake is van een voldoende schaal-grootte. Met andere woorden: de opdracht aan het Sportbedrijf dient een voldoende omvang te hebben om de oprichting van een dergelijk overheidsbedrijf te rechtvaardigen. Daarnaast moet de gemeente natuurlijk deze richting op willen.

In sommige gemeenten geven verenigingen aan in aanmerking te willen komen voor het beheer en de exploitatie van een sporthal. Wij zien in het land weinig goede voorbeelden van verenigingen die de exploitatie van een sporthal ter hand hebben genomen. Het exploiteren van een dergelijke voorziening is voor een vereniging in de regel te hoog gegrepen. Het vereist een gedegen organisatie met veel competenties maar ook een aanzienlijke tijdbesteding. De meeste verenigingen hebben hun handen vol aan hun primaire taak. Uitsluitend indien sprake is van een zogenaamde "verenigingshal" waar het gebruik (vrijwel) uitsluitend door één vereniging plaats vindt zijn goede voorbeelden van exploitatie door een vereniging bekend. In de situatie in Eibergen is echter sprake van een sporthal die wordt gebruikt door een groot aantal verschillende gebruikers.

In onderstaande tabel worden de vier hierboven genoemde beheersvormen op een aantal indicatoren met elkaar vergeleken. De indicatoren zijn in diverse sessies in andere gemeenten vastgesteld. Per indicator wordt voor de respectievelijke beheersvormen een score toegekend die de intrinsieke waarde van deze beheersvorm op de betreffende indicator weergeeft.

Scoretabel sporthal	gemeentelijk beheer	sport bedrijf	stichting	marktpartij
Gemeentelijke sturing	5	3	3	2
Maatschappelijk rendement	5	4	4	3
Stabiliteit en continuïteit	5	3	3	4
Marktgerichtheid en innovativiteit	3	5	3	4
Effectiviteit en efficiency	1	3	3	5
Voorkomen van exploitatierisico's	1	3	3	5
(Maatschappelijk) draagvlak	5	4	4	2
Kwaliteit onderhoud en beheer	4	4	3	5
Kwaliteit toezicht en hygiëne	4	4	5	4

Korte toelichting op de tabel:

- De scores zijn afkomstig uit de ervaringen met deze beheersvormen in de praktijk en diverse exercities die zijn uitgevoerd. Uiteraard kan op alle onderdelen discussie worden gevoerd over de exacte hoogte van de score.

- Gemeentelijke sturing en maatschappelijke functies worden het best gewaarborgd bij een gemeentelijke exploitatie. Indien het beheer en de exploitatie op afstand worden geplaatst worden hier concessies aan gedaan.
- Een marktpartij kan, zeker als deze meerdere voorzieningen exploiteert, veel toegevoegde waarde genereren op de indicatoren innovatie, efficiency en kwaliteit. Stichtingen blijken in de praktijk het meeste moeite te hebben om hier meerwaarde op te leveren.
- Het feit dat bij stichtingen veel met vrijwilligers wordt gewerkt brengt risico's met zich mee op het gebied van stabiliteit en continuïteit. Een gemeentelijke exploitatie biedt op deze indicatoren de beste garanties.
- Marktpartijen zijn in staat om efficiënt te exploiteren en ook om een met btw-belaste exploitatie te realiseren. Bij een sporthal heeft dit laatste een gunstig effect op het exploitatietekort. Voorlopig kunnen gemeenten en verenigingen nog gebruik maken van regelingen ter compensatie van het kostenverhogende effect van de omzet belasting. Bij een Sportbedrijf is het onder meer van de juridische en organisatorische inrichting afhankelijk of een Btw-belaste exploitatie mogelijk is.
- De gemeentelijke Cao biedt de meeste voordelen voor medewerkers. Bij stichtingen is de vraag of er sprake is van professionele medewerkers of uitsluitend van vrijwilligers en uitbesteding van werkzaamheden.

Er bestaat in onze optiek geen preferente beheersvorm voor alle gemeenten/situaties maar wel van een preferente beheersvorm voor iedere specifieke gemeente/situatie. Welke vorm dit betreft is afhankelijk van twee factoren:

- Welke beheersvormen hebben in de situatie in de gemeente Berkelland (en specifiek in Eibergen) voldoende realiteitswaarde.
- Welk belang hecht de gemeente aan de respectievelijke indicatoren in bovenstaande tabel.

Alvorens een advies op dit gebied kan worden gegeven dient op een vervolgmoment een sessie plaats te vinden met betrokkenen vanuit de gemeentelijke organisatie over de realiteitswaarde van de verschillende varianten en het belang dat wordt gehecht aan de respectievelijke indicatoren. Om de tweede vraag te kunnen beantwoorden dient in de vorm

van een interactieve sessie overleg te worden gevoerd met de verschillende betrokkenen vanuit de gemeentelijke organisatie waarbij de wegingsfactoren worden bepaald per indicator. Deze exercitie zal plaats vinden bij de ontwikkeling van de integrale visie op sportgebouwen die momenteel binnen de gemeente Berkelland plaats vindt. De sessie resulteert in een totaal per beheersvorm waaruit blijkt welke beheersvorm het hoogste scoort. Het is overigens duidelijk dat de keuze voor een beheersvorm geen mathematische exercitie betreft. De hiervoor beschreven exercitie vormt wel een goede input voor de verdere gedachtenvorming hierover. Opgemerkt dient te worden dat hierbij ook andere voorzieningen binnen de gemeente betrokken kunnen worden zoals het zwembad en andere binnen- en buitensportaccommodaties.

Indien de gemeente Berkelland ervoor zou kiezen om het beheer en de exploitatie van de nieuwe sporthal aan te besteden verwachten wij dat hiervoor, op voorwaarde dat de budgettaire kaders voor inschrijvers perspectief bieden, vanuit de markt belangstelling zal bestaan. Het kan dan gaan op lokale of regionale ondernemers of landelijk opererende exploitanten. De belangstelling van landelijke exploitanten zal nog toenemen indien andere sportaccommodaties aan de opdracht zouden worden toegevoegd of als de exploitant al andere exploitaties in de regio in haar portefeuille heeft waardoor synergie- of schaalvoordelen kunnen worden bereikt. Het uitbesteden van de exploitatie aan een marktpartij kan onder voorwaarden resulteren in een Btw-belaste exploitatie waardoor de Btw op de investering en de exploitatiekosten verrekend kan worden. Eén van deze voorwaarden is het in rekening brengen van een minimaal kostendekkende huur. Hierdoor zal een exploitant een substantiële jaarlijkse vergoeding vragen voor het verrichten van de beheer- en exploitatiediensten waardoor de kans, bij een contractduur van bijvoorbeeld 10 jaar, reëel is dat het Europese drempelbedrag voor diensten wordt overschreden. In dit geval is een Europese aanbesteding vereist. Hierbij dient te worden opgemerkt dat wij, in de gevallen waarbij wij de begeleiding verzorgen van een aanbesteding, vaak ook voor deze procedure kiezen indien de noodzaak daar niet voor aanwezig is. Het is een gestructureerde procedure die prima werkbaar is. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het verwachte aantal gegadigden zodanig is dat gekozen kan worden voor een openbare procedure. Een selectieprocedure om te komen tot een beperkt aantal gegadigden is niet nodig en de geschiktheidseisen

zorgen ervoor dat geen partijen mee kunnen dingen die niet aan de benodigde kwalificaties voldoen.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Berkelland is dat ook de nieuwe sporthal voor de (maatschappelijke) gebruikers betaalbaar en toegankelijk dient te blijven. Indien de gemeente ook in de toekomst de exploitatie van de sporthal zelf ter hand neemt kan de gemeente hier volledige regie op voeren. Ook indien wordt gekozen voor uitbesteding aan een marktpartij is het echter mogelijk om de tarieven op een door de gemeente gewenst niveau te houden. De aanbesteding van de exploitatie vindt onder meer plaats op basis van een programma van eisen. In dit programma van eisen legt de gemeente de voorwaarden vast die uiteindelijk in de overeenkomsten tussen gemeente en exploitant worden opgenomen. Hierbij gaat het met name om maatschappelijke randvoorwaarden zoals tarieven (en de indexering hiervan) en prioritering in gebruik. De inschrijvers op de aanbesteding hanteren deze tarieven bij hun calculatie van de inschrijfsom waardoor het opleggen van lage tarieven uiteraard wel een kostenverhogende werking heeft.

## 7.2 Exploitatie van de horecavoorziening

De exploitatie van de horecavoorziening van de nieuwe sporthal verdient nadere aandacht. Uitgangspunt is dat sprake is van een ondersteunende voorziening bestemd voor de gebruikers van de sporthal. De wijze waarop de exploitatie van de horeca wordt ingevuld heeft een sterke relatie met de keuze die gemaakt wordt voor het beheer en de exploitatie van de sporthal (zoals beschreven in paragraaf 7.1).

Het is namelijk zo dat een marktpartij er een sterke voorkeur voor heeft de horeca zelf te exploiteren. Enerzijds uiteraard vanwege het feit dat hier sprake is van een mogelijk verdienmodel. Anderzijds (en dit is in de praktijk nog belangrijker) omdat op deze wijze optimale afstemming mogelijk is tussen het primaire product (de sporthal) en de ondersteunende horecavoorziening. Het voorkomt discussies met een pachter over (onder meer) openstelling, tarieven en het aangeboden assortiment. Bij een stichtingsvorm of een (al dan niet verzelfstandigde) gemeentelijke exploitatie ligt een pachtconstructie of een andere wijze van uitbesteding van de exploitatie van de horeca meer voor de hand.

Het kan zijn dat er binnen een gemeente specifieke overwegingen zijn die een rol spelen bij de keuze voor de invulling van de horecaexploitatie. Zo kan aan één of meerdere verenigingen de mogelijkheid worden geboden om inkomsten te genereren die ten gunste kunnen komen aan de betreffende vereniging(en) of kan een lokale ondernemer in de gelegenheid worden gesteld om de horeca te pachten. In de situatie in Eibergen lijken verenigingen slechts in beperkte mate belangstelling te hebben in de exploitatie van de horeca. De exploitatie door een ondernemer lijkt vanwege de relatief beperkte omvang van de horecavoorziening vooral kansrijk indien de combinatie kan worden gevonden met andere (horeca)voorzieningen die door de betreffende partij worden geëxploiteerd.

Indien de exploitatie van de horeca van een binnensportaccommodatie bij een vereniging wordt belegd zijn er twee belangrijke aandachtspunten. Enerzijds betreft het (zoals hiervoor aangegeven) de afstemming van de exploitatie van de horeca op de exploitatie van de sporthal. Anderzijds betreft het de afspraken over de dienstverlening aan andere verenigingen die gebruik maken van de sporthal. Indien sprake is van een sporthal die vrijwel uitsluitend door één vereniging wordt gebruikt speelt dit laatste aspect uiteraard minder. Dit is echter in Eibergen niet het geval. Dit betekent dat een vereniging op momenten dat andere verenigingen gebruik maken van de sporthal ook voor bemensing van de bar zorg dient te dragen. De vraag zou dan beantwoord dienen te worden of zij hiertoe in staat zijn. In de praktijk zien wij op dit vlak vaak knelpunten, met name op momenten dat verenigingen gebruik maken van de sporthal waarvan bekend is dat zij weinig baromzet genereren.

Het probleem van de bemensing van de horeca door een vereniging op momenten dat de betreffende vereniging geen gebruik maakt van de sporthal kan worden ondervangen door op momenten de andere verenigingen gelegenheid te geven een bardienst te draaien (en dan uiteraard ook inkomsten te kunnen genereren). Ook kan de samenwerking tussen verenigingen worden geformaliseerd, bijvoorbeeld door middel van een stichting bestaande uit de verschillende verenigingen die verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van de horecavoorziening bij de sporthal. Het moge duidelijk zijn dat in beide gevallen sprake is van een situatie waarbij zeer goede afspraken moeten worden gemaakt, zowel op organisatorisch als op financieel gebied.



Indien voor een horecaexploitatie door één of meerdere verenigingen voor de nieuwe sporthal in Eibergen zou worden gekozen dient derhalve een zorgvuldige verdere uitwerking van dit concept plaats te vinden. Gezien het hiervoor genoemde feit dat geen vereniging expliciet heeft aangegeven belangstelling te hebben in de exploitatie van de horecavoorziening kunnen vraagtekens worden gezet bij de haalbaarheid van deze exploitatievorm in Eibergen.

### **7.3 Eigendom van de nieuwe sporthal**

De gemeente Berkelland zal de investering in de nieuwe sporthal in Eibergen voor haar rekening nemen. Hiermee wordt zij in principe ook eigenaar van deze voorziening. Verschillende gemeenten (waaronder ook de gemeente Berkelland) ontwikkelen momenteel nieuw beleid met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed. Hierbij ligt ook de wenselijkheid om gemeentelijk vastgoed al dan niet af te stoten in veel gevallen op tafel.

Wij adviseren gemeenten om voorzieningen als binnensportaccommodaties bij voorkeur zelf in eigendom te houden. Een belangrijke reden hiervoor is dat marktpartijen in de regel geen belangstelling hebben voor het eigendom van dergelijke voorzieningen indien de maatschappelijke functie ten alle tijden behouden dient te blijven. Zij zullen in dat geval voorwaarden bedingen die op gespannen voet (kunnen) staan met de maatschappelijke functie van de accommodatie in de toekomst. Indien de gemeente gevrijwaard wil blijven van eigenaarsverantwoordelijkheden zoals (met name) de uitvoering van het groot onderhoud kan dit ook bij veel exploitanten worden belegd. Het is hiervoor niet noodzakelijk om het eigendom over te dragen.

Een andere reden is minstens even belangrijk. Met het vervreemden van het eigendom vervallen voor de gemeente ook veel sturingsmogelijkheden. Uiteraard kunnen, indien sprake is van een financiële relatie tussen de gemeente en de exploitant, uitgangspunten en randvoorwaarden worden vastgesteld. Indien de exploitant echter de banden met de gemeente verbreekt heeft de gemeente geen invloed meer op de kaders waarbinnen de exploitatie plaats dient te vinden en mogelijk zelfs de bestemming van de voorziening.

## 8. Samenvattende conclusies

Kort samengevat kunnen de volgende samenvattende conclusies worden afgeleid uit de bevindingen uit het onderzoek waarop de voorliggende rapportage betrekking heeft:

### Bezetting

Uit het concept rooster blijkt dat er voldoende ruimte is om zowel het bewegingsonderwijs als de verenigingen onder te brengen in drie zaaldelen plus het gymnastieklokaal bij IKC Het Simmelink. Het toevoegen van een vierde zaaldeel zal dan ook niet resulteren in extra gebruik. Wij adviseren dan ook om de nieuwe sporthal te realiseren met 3 zaaldelen.

### Scenario's

Er zijn in totaal vier scenario's uitgewerkt:

- Scenario A: 3 zaaldelen (totaal oppervlak 2.434 m<sup>2</sup>).
- Scenario B: 4 zaaldelen (totaal oppervlak 2.904 m<sup>2</sup>).
- Scenario C: vernieuwbouw grote sporthal en amoveren kleine sporthal. Deze vernieuwbouw variant is veelomvattend en is qua kwaliteit en op energetisch gebied vergelijkbaar met nieuwbouw.
- Scenario C2: idem aan scenario C met dien verstande dat er een nieuw gymnastrieklokaal als 4<sup>e</sup> zaaldeel wordt toegevoegd.

Bij alle scenario's wordt voorzien in een in omvang beperkte horeca voorziening. De gebruikers van de sporthal en Kulturhus 't Spieker zien geen enkele toegevoegde waarde in het realiseren van een fysieke koppeling tussen de sporthal en het Kulturhus. Wij adviseren dan ook om deze fysieke koppeling niet te realiseren.

### Gebiedsvisie

Om woningen toe te voegen is scenario C het meest kansrijk. Bij de scenario's A en B is er te weinig ruimte voor een goede stedenbouwkundige inpassing. In alle scenario's is een budget opgenomen voor buiten sport- en spelvoorzieningen. Wij adviseren om geen overdekt laadstation op de parkeerplaats te realiseren. Er zal namelijk sprake zijn van een groot dakoppervlak van de sporthal dat vol gelegd kan worden met PV-panelen, meer dan voor

eigen gebruik noodzakelijk is. Uiteraard kan er wel een laadstation worden gerealiseerd maar dit station hoeft dan niet overkapt te worden.

### Kosten

De investeringskosten worden inclusief BTW geraamd op:

Scenario A: € 8.077.000

Scenario B: € 9.298.000

Scenario C: € 8.170.000

Scenario C2: € 9.386.000

### Jaarlast

In onderstaande tabel is de jaarlast per scenario weergegeven:

Jaarlast per scenario			
	scenario A	scenario B	scenario C
Kapitaallasten	€ 411.000	€ 466.000	€ 401.000
Vaste jaarlijkse onderhoudsdotatie	€ 60.000	€ 72.000	€ 59.000
Jaarlijkse verbruikskosten (water, electra)	€ 12.500	€ 15.000	€ 12.500
Jaarlijks exploitatietekort	€ 74.000	€ 86.000	€ 74.000
<b>Totale jaarlast</b>	<b>€ 557.500</b>	<b>€ 639.000</b>	<b>€ 546.500</b>

### Exploitatie en beheer

Voor wat betreft de exploitatie van de nieuwe sporthal zijn diverse exploitatievormen mogelijk. De uiteindelijke keuze is afhankelijk van het belang dat door de gemeente wordt gehecht aan de verschillende aspecten van het beheer en de exploitatie van de nieuwe sporthal. In het vervolg zal over dit onderwerp een nadere afweging worden gemaakt bij de ontwikkeling van de integrale visie op sportgebouwen die momenteel binnen de gemeente Berkelland plaatsvindt. De keuze voor de invulling van de exploitatie van de horecavoorziening volgt in belangrijke mate uit de uiteindelijke keuze voor de exploitatievorm. Tenslotte wordt, ongeacht de uiteindelijke exploitatievorm, geadviseerd het eigendom van de nieuwe sporthal bij de gemeente te beleggen.

Advisering

In onderstaande tabel worden de scenario's A en C op onderdelen met elkaar vergeleken. Voor de grotere varianten B en C2 is de vergelijking hetzelfde.

	<b>Scenario A</b>	<b>Scenario C</b>
Aantal zaaldelen	3	3
Tribunecapaciteit	Klein	Groot
Woningbouwontwikkeling	+/-	+
Overlast tijdens renovatie	Relatief beperkt	Groot (tijdelijke voorzieningen met bijbehorende kosten noodzakelijk)
Investeringskosten	€ 8.077.000,- (inclusief Btw)	€ 8.170.000,- (inclusief Btw)
Jaarlast	€ 557.500,-	€ 546.500,-

Vanuit capaciteitsperspectief adviseren wij om een keuze te maken voor scenario A of scenario C. De keuze voor scenario's B of C2 kan uitsluitend het gevolg zijn van een hoger ambitieniveau waarbij de keuzemogelijkheden voor gebruikers voor het exacte gebruikstijdstip toenemen en wellicht nieuwe sporten of activiteiten in de toekomst beter een plek kunnen krijgen (bijvoorbeeld in relatie tot het beweeg- en sportakkoord "Heel Berkelland beweegt" en het nog te ontwikkelen sport- en beweegvisie). Op dit moment zijn er echter geen concrete initiatieven voor uitbreiding van het sportaanbod bekend en zal het toevoegen van een vierde zaaldeel dan ook niet resulteren in extra gebruik.

Alles overwegende gaat de voorkeur wat ons betreft uit naar scenario C. Dit scenario is financieel gezien te vergelijken met scenario A, maar heeft een duurzamer karakter doordat hergebruik van onderdelen mogelijk is zonder aan kwaliteit in te leveren. Daarnaast wordt een grote tribune behouden wat de muziekverenigingen een must vinden. Tenslotte is in dit scenario is het invoegen van woningbouw het meest kansrijk.

Het nadeel van scenario C is de overlast die gebruikers zullen hebben gedurende de renovatie (circa 1 jaar). Indien dit aspect als doorslaggevend worden beschouwd ligt een keuze voor scenario A meer voor de hand.

## Bijlage 1    Investeringskosten scenario A

Is als separaat document beschikbaar.

## Bijlage 2    Investeringskosten scenario B

Is als separaat document beschikbaar.

## Bijlage 3 Subsidieregeling

### SUBSIDIEREGELING DUURZAAM MAATSCHAPPELIJK VASTGOED (DUMAVA)

*De overheid stelt een subsidie beschikbaar om eigenaren van maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, overheidsgebouwen, culturele gebouwen, zorginstellingen en rijksmonumenten, te stimuleren om te investeren in verduurzamingsmaatregelen.*

#### De regeling

Om de klimaatdoelstellingen te behalen is het belangrijk om maatschappelijk vastgoed te verduurzamen. Het hoofddoel van de subsidieregeling is om eigenaren van non-profitorganisaties met maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, overheidsgebouwen, zorginstellingen en rijksmonumenten, te stimuleren om te investeren in verduurzamingsmaatregelen en op die manier het energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen. Dit kunnen individuele maatregelen zijn met een maximum van 3 of integrale verduurzamingstrajecten ten behoeve van het verbeteren van de energieprestatie van het gebouw of door een BREEAM of GPR certificaat te verwerven.

#### Wat wordt er gesubsidieerd?

De regeling vergoedt een deel van de advies en aanschafkosten van energiebesparende maatregelen. De subsidie kan worden aangevraagd voor de projectkosten van één verduurzamingsmaatregel of een combinatie van maximaal drie verduurzamingsmaatregelen of integrale verduurzaming binnen bestaand maatschappelijk vastgoed.

De volgende non-profitinstellingen kunnen in aanmerking komen:

- Zorginstellingen: Ziekenhuizen, gezondheids-, revalidatie- en verzorgingscentra etc.
- Onroerend goed in eigendom van de provincie, gemeente of waterschap.

- Scholen: Primair en voortgezet onderwijs, (hoger) beroepsonderwijs en universiteiten,
- Culturele instellingen: Openbare bibliotheken en archieven, kunstuitlenencentra etc.
- Rijksmonumenten: Met uitzondering van gebouwen met een woonfunctie conform het Bouwbesluit 2012.
- Stichtingen: Buurt- en dorpshuizen, wijk- en gemeenschapscentra etc.

#### De belangrijkste voorwaarden en uitgangspunten

- De subsidieaanvraag kan uitsluitend worden gedaan op basis van een vooraf opgesteld energieadvies,
- De werkzaamheden mogen pas starten na 3 oktober 2022,
- De subsidie is bedoeld voor bestaand maatschappelijk vastgoed. Het gebouw is ten minste 10 jaar oud, ofwel opgeleverd in 2012 of eerder. Wanneer het gebouw is opgeleverd na 2012 is er alleen subsidie beschikbaar wanneer de investeringen leiden tot het verduurzamen van de warmtevoorziening ter vervanging van de gasaansluiting.

#### De subsidie

De subsidie bedraagt 30% van de kosten van de subsidiabele investeringen. In aanvulling hierop bedraagt de subsidie voor verduurzamings- en energieadvies en certificeringskosten voor een energielabel 50% van de kosten.

#### Wie het eerst komt, wie het eerst maalt

De regeling opende op 3 oktober 2022 en liep in principe door t/m december 2023. Verdeling van het subsidiebudget is op basis van het “first come, first served” principe. De regeling sloot dezelfde dag nog omdat het subsidieplafond wat voor 2022 en 2023 is vastgesteld op € 150 miljoen meteen was overschreden.

De volgende tranche komt in principe in januari 2024 beschikbaar, maar gezien de enorme belangstelling is de kans groot dat dit moment naar voren wordt gehaald.

# 'Kan niet, bestaat niet' zit in ons DNA



**beleidsontwikkeling &  
marketing**



**beheer &  
exploitatie**



**huisvesting &  
programmamanagement**



**aanbesteden &  
projectmanagement**