Sporthal De Koel

uitwerking haalbaarheid scenario 3 t/m 6

Opdrachtgever: Gemeente Borger-Odoorn



VUNDAMENZ
sterk in huisvesting

Auteurs: Igor Grevers & Arjan Grootkarzijn
Datum: 17 mei 2022
Versie: 1.2

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding onderzoek 4
1.2 Doel onderzoek 4
1.3 Leeswijzer 4
2 Scenario's 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Algemene uitgangspunten: 5
2.3 Scenario 3: nieuwbouw sporthal 6
2.3.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik 6
2.3.2 Proces en planning 7
2.3.3 Financiën 8
2.4 Scenario 4a: nieuwbouw sporthal locatie De Koel + gymzaal Esdal College 8
2.4.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik 8
2.4.2 Proces en planning 9
2.4.3 Financiën 9
2.5 Scenario 4b: nieuwbouw sporthal locatie De Koel + gymzaal Esdal College 10
2.5.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik 10
2.5.2 Proces en planning 10
2.5.3 Financiën 10
2.6 Scenario 5: nieuwbouw sporthal Borger West + gymzaal locatie De Koel 11
2.6.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik 11
2.6.2 Proces en planning 11
2.6.3 Financiën 12
2.7 Scenario 6a: nieuwbouw sporthal Borger West + sportzaal locatie De Koel 12
2.7.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik 12
2.7.2 Proces en planning 13
2.7.3 Financiën 14
2.8 Scenario 6b: nieuwbouw sporthal Borger West + renovatie sporthal De Koel 14
2.8.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik 14
2.8.2 Proces en planning 14
2.8.3 Financiën 15
2.9 Overige kosten 16
2.10 Structurele lasten 16
3 Analyse locaties 18
3.1 Locatie De Koel – Molenstraat 18
3.2 Locatie Borger West – nieuwbouw Esdal College 18
3.3 Locatie Borger West – Aan de Strengen 19

4 Participatie / consultatie gebruikers 21
5 Analyse 23
6 Conclusie en aanbevelingen 25
7 Bijlagen 27
7.1 Berekening structurele lasten 28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

De toekomstvisie binnensportaccommodaties is vastgesteld door de gemeenteraad van Borger-Odoorn. Eén van de opgaven in deze toekomstvisie betreft het multifunctioneel en toekomstbestendig maken van sporthal De Koel. De aanleiding voor deze opgave is gelegen in de leeftijd van de sporthal (bouwjaar 1968), einde economische en technische levensduur, functionele beperkingen (o.a. ontbreken tussenwand) en onvoldoende capaciteit voor bewegingsonderwijs. Deze opgave vraagt om een nadere uitwerking in een haalbaarheidsonderzoek.

Vanuit de gemeente is aan Vundamenz gevraagd om samen met de gemeente en de diverse gebruikers (sportverenigingen & scholen) een haalbaarheidsonderzoek op te stellen om De Koel toekomstbestendig en multifunctioneel te maken. Dit onderzoek is in 2021 (d.d. 17 november 2021) uitgevoerd. Vanuit de gemeente is gevraagd om scenario 3, 4 en 5 verder uit te werken en aanvullend ook een extra scenario (scenario 6) op haalbaarheid te onderzoeken.

1.2 Doel onderzoek

De nadere uitwerking van scenario 3, 4, 5 en aanvullende uitwerking van scenario 6 moet inzicht bieden in de diverse scenario's die mogelijk zijn om te komen tot een multifunctionele en toekomstbestendige sportvoorziening in Borger. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het reeds uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek d.d. 17-11-2021.

OPGAVE 1

Multifunctioneel en toekomstbestendig maken van sporthal de Koel

Vanwege ouderdom (1968), het ontbreken van een tussenwand en onvoldoende capaciteit als gevolg van het gebruik van het Esdal College voor bewegingsonderwijs in de toekomst, is investeren in nieuwbouw of renovatie van sporthal de Koel noodzakelijk. De hal wordt multifunctioneel gebruikt en kent de hoogste bezettingsgraad maar is niet functioneel ingericht op de behoefte vanuit het onderwijs en de sportverenigingen. Na investeringen moet de sporthal voldoen aan de eisen van NOC-NSF en het onderwijs.

Bron: Toekomstvisie binnensport Borger-Odoorn

1.3 Leeswijzer

In dit onderzoek zijn diverse scenario's nader onderzocht. De huidige situatie, toekomstige ontwikkelingen en toetsingscriteria zijn niet opnieuw beschreven. Hiervoor verwijzen wij u naar het reeds uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek. In hoofdstuk 2 zijn de genoemde scenario's nader uitgewerkt. De scenario's worden tegen de toetsingscriteria afgezet in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn de conclusie en vervolgstappen beschreven.

2 Scenario's

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de scenario's beschreven. Elk scenario is voorzien van een korte beschrijving, een weergave van de belangrijkste punten op gebied van functionaliteit, planning & proces en een raming van de kosten. De volgende scenario's zijn uitgewerkt:

3. Nieuwbouw sporthal op locatie De Koel;
4. Nieuwbouw van een sporthal op locatie De Koel en gymzaal bij het Esdal College;
5. Nieuwbouw van een sporthal op locatie Borger-West en gymzaal op locatie De Koel;
6. Nieuwbouw van een sporthal op locatie Borger-West en nieuwbouw van een sportaccommodatie op locatie De Koel.

Per scenario zijn onderstaand de belangrijkste punten voor de volgende 3 onderdelen beschreven:

- Functioneel en multifunctioneel gebruik;
- Proces & planning;
- Investeringskosten.

2.2 Algemene uitgangspunten:

Technische kwaliteit & duurzaamheid

In alle scenario's wordt uitgegaan van nieuwbouw, hierbij is een optimale technische kwaliteit en duurzaamheid te behalen. De uitgangspunten op dit thema zijn niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande haalbaarheidsonderzoek en worden in dit rapport niet herhaald.

Investeringskosten

De uiteindelijke investeringskosten zijn afhankelijk van diverse factoren. In de definitiefase worden de investeringskosten van het voorkeursscenario nog specifieker per onderdeel uitgewerkt. Dan worden zowel programma alsook ambitie uitgewerkt en vastgesteld en kunnen de investeringskosten nauwkeuriger worden geraamd. Daarnaast zijn de uiteindelijke kosten ook afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt, prijsstijgingen van materiaal en arbeid en het aanbestedingsklimaat. Deze aspecten kunnen zowel positief als negatief uitpakken. De huidige marktomstandigheden (COVID & oorlog in Oekraïne) hebben een groot effect op de huidige marktprijzen en leveringen van materialen. De prijzen fluctueren de afgelopen maanden sterk en laten momenteel een sterk opwaarts effect zien. Het effect hiervan op de langere termijn is op dit moment niet te voorspellen. Er zijn op dit moment daarom ook geen grote aanpassingen doorgevoerd in de investeringskosten en er is nog aanvullende extra reservering opgenomen voor toekomstige prijsstijgingen. Voor een vergelijk en keuze voor een scenario is dit ook niet noodzakelijk. Ons advies is om bij het definitief te verstrekken investeringskrediet een voorziening mee te nemen voor de verwachte prijsontwikkeling.

Bij het ramen van de investeringskosten zoals onderstaand opgenomen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil januari 2022;
- Raming op basis van landelijke kengetallen van gerealiseerde sportaccommodaties;
- Bandbreedte +/- 15%.

Opgenomen in de geraamde investeringskosten:

- Sloopkosten De Koel (excl. asbest);
- Bouwkosten (bouwkundig, constructief, e-installaties, w-installaties, vaste inrichting, terrein);
- 5% onvoorzien voor de uitvoeringsfase;
- Advieskosten ontwerp & engineering (architect, constructeur, adviseur installaties, bouwfysica, akoestiek, brandveiligheid, geotechniek);
- Advieskosten bouwbegeleiding (opstellen PvE, aanbestedingen, projectmanagement, directievoering, toezicht);

- Bijkomende kosten (leges, NUTS-aansluitingen, benodigde onderzoeken, project onvoorzien);
- BTW.

Niet opgenomen in de geraamde investeringskosten per scenario:

- Grondkosten;
- Asbestsanering;
- Infrastructurele aanpassingen buiten de kavel;
- Tijdelijke huisvesting;
- Verhuiskosten;
- Losse inrichting;
- Boekwaarde sporthal en spelzaal De Koel;
- Prijsstijgingen.

Bezetting

Voor een juiste beoordeling van het thema functioneel en multifunctioneel gebruik is een uitgebreidere analyse gedaan naar de toekomstige bezetting bij de scenario's. Daarbij gelden een aantal uitgangspunten en kanttekeningen:

- De bezetting is gesplitst naar de volgende periodes in beeld gebracht:
  - Overdag (8:30 tot 14:30)
  - Avond (14:30 tot 22:30)
  - Weekend (zaterdag en zondag van 9:00 tot 21:00)
- De opgegeven bezetting is op basis van regulier en structureel gebruik, excl. vakanties. Incidentele verhuur zal uiteindelijk leiden tot een wat hogere bezetting. Deze incidentele verhuur is niet opgenomen in de bezettingspercentages zoals per scenario weergegeven.
- Een bezetting van > 80% is vaak al erg hoog, er dient namelijk rekening gehouden te worden met wisseltijden, pauzes, schoonmaak, incourante uren (eind middag en 's avonds laat waarvoor weinig interesse is).

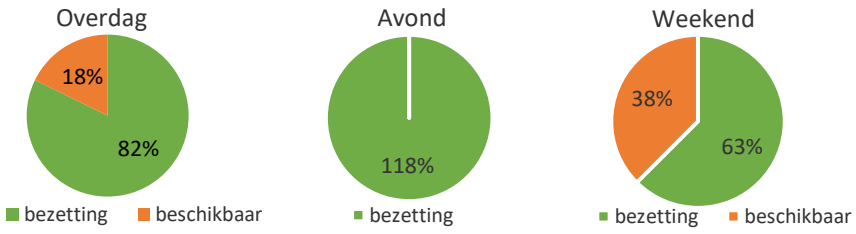
2.3 Scenario 3: nieuwbouw sporthal

Dit scenario omvat sloop van de huidige sporthal en spelzaal De Koel (2.300 m^2 bvo) en nieuwbouw van een nieuwe sporthal (2.500 m^2 bvo) op deze locatie. De nieuwbouw gaat uit van een C.1 sporthal met zaalafmeting van 24 meter bij 44 meter, opdeelbaar in 3 zaaldelen en een vrije hoogte van 7 meter. De spelzaal De Koel en gymzaal van het Esdal College vervallen in dit scenario.

2.3.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

Met een nieuwe sporthal is invulling te geven aan de gestelde eisen voor sportgebruik. De spelzaal De Koel en gymzaal Esdal College zijn niet meer inzetbaar, de huidige bezetting van deze zalen is overdag op te vangen binnen de 3 zaaldelen van de nieuwe sporthal. Voor het avondgebruik van verenigingen is er geen uitwijkmogelijkheid naar een extra zaaldeel buiten de sporthal. Met het vervallen van de gymzaal bij het Esdal College zal ook de mogelijkheid van het avondgebruik van deze gymzaal vervallen.

De bezetting laat overdag een bezetting van 82% zien. Dit is al hoog. Indien rekening wordt gehouden met extra klokuren bewegingsonderwijs voor PO op termijn dan gaat dit naar 100%. Bij aanvullend extra bewegingsonderwijs VO wordt dit meer dan >



Figuur 1: bezetting scenario 3

100%. Voor VO wordt gerekend met 40 klokuren per week. Dit betekent dat een deel van het VO onderwijs ook in de namiddag geroosterd kan worden. De avondbezetting wordt in dit scenario > 100%, dit vanwege het vervallen van spelzaal en gymzaal Esdal College. Dit gebruik zal moeten uitwijken naar een ander tijdstip (overdag of weekend) of andere locatie (andere accommodaties in de gemeente).

In dit scenario neemt de omvang van het gebouw met circa 200 m^2 toe (de nieuwe sporthal is in omvang groter dan bestaande sporthal + spelzaal De Koel). Als het volledige programma op de begane grond gerealiseerd wordt, vraagt dit ook iets meer ruimtebeslag op locatie. Als dit geoptimaliseerd wordt en ook enkele functies op verdieping geplaatst kunnen worden dan zal het ruimtebeslag op locatie overeenkomen met de huidige omvang van bestaande sporthal en spelzaal. Door herinrichting van het gebied rondom de sporthal is de buitenruimte rondom sporthal en MFA te activeren tot een beweegvriendelijke buitenruimte met ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld streetrun en andere buitensporten.

2.3.2 Proces en planning

Het proces en de planning van dit scenario hangen mede af van de positie van de nieuwe sporthal. Als deze ter plaatse van de bestaande sporthal De Koel komt, dan zal deze eerst gesloopt moeten worden. Vanwege de impact van de sloop en nieuwbouw is in dit scenario ook voor minimaal 1,5 jaar tijdelijke huisvesting benodigd. Alternatief is het bouwen van de sporthal op het huidige parkeerterrein. In dat geval kan de bestaande sporthal gehandhaafd blijven tijdens de nieuwbouw. Er moet dan wel parkeerruimte beschikbaar zijn in de nabije omgeving. Dit bespaart kosten voor tijdelijke huisvesting, maar dit brengt wel extra kosten met zich mee voor aanleg van een nieuwe parkeervoorziening. De kosten voor tijdelijke huisvesting zullen naar verwachting hoger zijn, dus dit kan financieel een interessante optie zijn.

In dit scenario zal de totale gebouwde omvang op locatie met maximaal 200 m^2 toenemen. Mogelijk kunnen enkele functies (kantine, tribune, vergaderruimte) op de verdieping gerealiseerd worden, in dat geval past het mogelijk binnen het huidige bouwblok. Mocht dit niet het geval zijn dan zijn er nog volop mogelijkheden op locatie, omdat ook het parkeerterrein een maatschappelijke bestemming heeft. Er hoeft geen bestemmingsplanwijziging plaats te vinden, enkel het bouwvlak moet aangepast worden. Dit biedt voldoende mogelijkheden op locatie om het nieuwe programma te realiseren.

Qua doorlooptijd dient rekening gehouden te worden met een minimale doorlooptijd van ca. 1 jaar ontwerp en 1 jaar bouwen. Afhankelijk van de te kiezen contractvorm dienen daarbij ook 1 of 2 EU-aanbestedingen doorlopen te worden. Onderstaand een indicatie van het tijdpad voor twee contractvormen.

Traditioneel		Geïntegreerd (Design & Build)	
Activiteit	Doorlooptijd	Activiteit	Doorlooptijd
Besluit scenario	Juni 2022	**Besluit scenario**	Juni 2022
Afronden definitiefase	September 2022	**Afronden definitiefase*** ** D&B vraagt een uitgebreider PvE*	Oktober 2022
EU aanbesteding Ontwerp	September – December 2022	**EU aanbesteding Design & Build**	September – Januari 2023
Ontwerptraject (VO/DO/Bestek)	Januari – Augustus 2023	**Ontwerptraject (VO/DO/Bestek)**	Februari – Augustus 2023
Omgevingsvergunning	April – Augustus 2023	**Omgevingsvergunning**	April – Augustus 2023
EU aanbesteding Uitvoering	Juli – Oktober 2023		

Sloop	November – December 2023	**Sloop**	Juli - Augustus 2023
Uitvoering	Januari – December 2024	**Uitvoering**	September 2023 – Augustus 2024
Oplevering	Januari 2025	**Oplevering**	September 2024

2.3.3 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd. Daarnaast zullen ook de kosten voor eventuele asbestsanering (niet bekend) en tijdelijke huisvesting nog geraamd moeten worden.

Raming kosten scenario 3			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Nieuwbouw sporthal	2.500	€ 3.200,-	€ 8.000.000,-
Inrichting sporthal			€ 150.000,-
Sloopkosten De Koel	2.281	€ 60,-	€ 136.860,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 8.386.860,-**
Uitgangspunt is grotendeels handhaven van bestaande parkeervoorziening.			

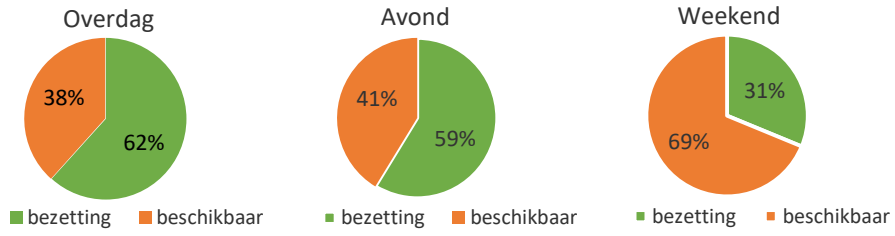
2.4 Scenario 4a: nieuwbouw sporthal locatie De Koel + gymzaal Esdal College

Dit scenario omvat sloop van de huidige sporthal en spelzaal De Koel (2.300 m^2 bvo) en nieuwbouw van een nieuwe sporthal (2.500 m^2 bvo) op deze locatie. De nieuwbouw gaat uit van een C.1 sporthal met zaalafmeting van 24 meter bij 44 meter, opdeelbaar in 3 zaaldelen en een vrije hoogte van 7 meter. De spelzaal vervalt in dit scenario. Daarnaast wordt een nieuwe gymzaal gerealiseerd op de locatie van het nieuwe Esdal College in Daalkampen.

2.4.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

De nieuwbouw van de sporthal zorgt voor een gelijke functionaliteit als in scenario 3. Daarnaast is er een eigen sportvoorziening nabij het Esdal College. Dit scheelt aanzienlijk reistijd en onderwijstijd omdat leerlingen zich niet meer per fiets of anders richting sporthal De Koel hoeven te verplaatsen. Daarnaast biedt de gymzaal nabij het Esdal College overdag eventueel ook nog ruimte voor andere basisscholen en in de avonden en weekenden is het een uitwijkmogelijkheid voor verenigingen indien sporthal De Koel bezet is.

De gemiddelde bezetting overdag neemt af vanwege het extra zaaldeel bij het Esdal College. Er is in dit scenario voldoende ruimte overdag om extra uren bewegingsonderwijs voor het PO, VO en eventueel aanvullende groei op te vangen. De avond bezetting neemt af omdat er een 4de zaaldeel beschikbaar komt bij het Esdal College.



Figuur 2: bezetting scenario 4/5

Indien het huidige gebruik van de sporthal en spelzaal De Koel in de nieuwe sporthal De Koel blijft dan zal de bezetting van de sporthal erg hoog blijven 90-100%. De bezetting van de gymzaal van het Esdal College zal in de avond ca. 25% zijn (o.b.v. huidig avondgebruik). De extra ruimte in de avonden komt daarmee beschikbaar in de gymzaal Esdal College en niet op locatie van sporthal De Koel. Dit geldt ook

voor het weekend. Er is nu geen weekendgebruik in gymzaal Esdal College. Kanttekening daarbij is dat er geen kantinefunctie is in de gymzaal van het Esdal College.

2.4.2 Proces en planning

Proces en planning voor de sporthal zijn gelijk aan scenario 3. Aanvullend daarop is onderstaand het proces voor de realisatie van de gymzaal opgenomen.

Gymzaal Esdal College (traditioneel)	
Activiteit	Doorlooptijd
Besluit scenario	Juni 2022
Omgevingsvergunning	Juni – Augustus 2022
Integreren in planvorming en aanbesteding Esdal College	Mei – September 2022
Uitvoering	Oktober 2022 – Augustus 2023
Oplevering	September 2023

Dit scenario heeft als bijkomend voordeel dat de gymzaal bij het Esdal College bijna gereed kan zijn als De Koel gesloopt gaat worden. Dit biedt kansen om de behoefte aan tijdelijke huisvesting te verminderen (zie H2.8). Een deel van het bewegingsonderwijs kan naast het Esdal hierin plaatsvinden en in de avond en weekenden is er ruimte om een deel van het verenigingsgebruik op te vangen, echter geen wedstrijdmogelijkheden in verband met de beperkte zaalafmetingen.

2.4.3 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd. Daarnaast zullen ook de kosten voor eventuele asbestsanering (niet bekend) en tijdelijke huisvesting nog geraamd moeten worden.

Raming kosten scenario 4			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Nieuwbouw sporthal	2.500	€ 3.200,-	€ 8.000.000,-
Inrichting sporthal			€ 150.000,-
Nieuwbouw gymzaal	550	€ 3.450,-	€ 1.897.500,-
Inrichting gymzaal			€ 60.000,-
Bijdrage Esdal College			-€ 550.000,-
Sloopkosten De Koel	2.281	€ 60,-	€ 136.860,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 9.794.360,-**
Uitgangspunt is handhaven van bestaande parkeervoorziening.			

Bij de geraamde kosten voor dit scenario zijn twee optimalisatiemogelijkheden:

- Door het Esdal College is aangegeven dat men een deel van de investeringskosten in de gymzaal wil dragen, dit voor een bedrag van € 550.000,- inclusief btw;
- Door de gymzaal bij het Esdal College in 1 bouwstroom met de school te bouwen is een kostenbesparing mogelijk (schatting ca. 5%). Het grotere volume leidt tot een wat lagere prijs. Daarnaast kunnen bijvoorbeeld gebouwaansluitingen (o.a. nuts) en mogelijk warmte opwekkingsinstallaties worden gedeeld. Dit komt ten gunste van de bouwkosten van de school en bouwkosten van de gymzaal welke beiden per saldo lager zullen uitvallen.

2.5 Scenario 4b: nieuwbouw sporthal locatie De Koel + gymzaal Esdal College

Dit scenario omvat sloop van de huidige sporthal en spelzaal De Koel (2.300 m^2 bvo) en nieuwbouw van een nieuwe sporthal (3.100 m^2 bvo) op deze locatie. De nieuwbouw gaat uit van een C.2 sporthal met zaalafmeting van 28 meter bij 48 meter, opdeelbaar in 3 zaaldelen en een vrije hoogte van 7 meter. Aanvullend wordt in deze sporthal een multifunctionele zaal van 175 m^2 bvo opgenomen. Daarnaast wordt een nieuwe gymzaal gerealiseerd op de locatie van het nieuwe Esdal College in Daalkampen.

2.5.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

De nieuwbouw van een C.2 sporthal + kleine multifunctionele zaal zorgt voor een betere functionaliteit als de sporthal in scenario 3 en 4a. Daarnaast is er een eigen sportvoorziening nabij het Esdal College. Dit scheelt aanzienlijk reistijd en onderwijstijd omdat leerlingen zich niet meer per fiets of anders richting sporthal De Koel hoeven te verplaatsen. Daarnaast biedt de gymzaal nabij het Esdal College overdag eventueel ook nog ruimte voor andere basisscholen en in de avonden en weekenden is het een uitwijkmogelijkheid voor verenigingen indien sporthal De Koel bezet is. Het verschil tussen de C.1 sporthal en C.2 sporthal is de zaalafmeting. De zaalafmeting bij de C.1 sporthal is 24 x 44 m = 1.056 m^2. De zaalafmeting bij de C.2 sporthal is 28 x 48 m = 1.344 m^2. In deze zaal is het mogelijk om 4 in plaats van 3 volleybalvelden te plaatsen, er is ruimte voor meer badmintonvelden en ruimte voor meer basketbalvelden. De hal blijft in 3 zaaldelen opdeelbaar. Voordeel voor het bewegingsonderwijs is dat een afzonderlijk zaaldeel 448 m^2 is in plaats van 352 m^2. In beide gevallen is dit aanzienlijk groter dan de zaalafmeting conform KVLO van 308 m^2, zoals voorgesteld bij de gymzaal van het Esdal College.

De gemiddelde bezetting zal wat lager uitkomen dan scenario 4a. Dit omdat verenigingen minder snel zullen uitwijken naar de gymzaal van het Esdal College. Bovendien is in dit scenario een extra multifunctionele zaal opgenomen. Dit is een zaal met kleinere afmeting (175 m2). Dit vergroot het multifunctioneel gebruik aanzienlijk. In deze zaal met kleinere afmetingen en lagere hoogte zijn andere aanvullende activiteiten mogelijk. Hierbij valt te denken aan judo en andere vechtsporten, aerobics, dance, bewegen voor ouderen, zang, maar deze zaal is ook multifunctioneel inzetbaar voor andere activiteiten. Eventueel ook als uitwijk voor het dorpshuis.

Indien het huidige gebruik van de sporthal en spelzaal De Koel in de nieuwe sporthal De Koel blijft dan zal de bezetting van de sporthal erg hoog blijven. Echter door de grotere zaalafmetingen en extra mf-zaal zal de bezetting wat afnemen ten opzichte van scenario 4a. De bezetting van de gymzaal van het Esdal College zal in de avond laag zijn, ca. 25% zijn (o.b.v. huidig avondgebruik). De extra ruimte in de avonden komt daarmee beschikbaar in de gymzaal Esdal College en niet op locatie van sporthal De Koel. Dit geldt ook voor het weekend. Er is nu geen weekend gebruik in gymzaal Esdal College. Kanttekening daarbij is dat er geen kantinefunctie is in de gymzaal van het Esdal College.

2.5.2 Proces en planning

Proces en planning voor de sporthal en gymzaal zijn gelijk aan 4a. Wel ontstaat een flinke uitdaging om de C.2 sporthal op de huidige locatie van De Koel te realiseren. De omvang neemt fors toe. Huidig gebouw is 2.300 m2 bvo en C.2 sporthal is 3.100 m^2. Het is dan noodzakelijk om een deel van de functies op de verdieping te realiseren. Hierbij te denken aan: kantine, mf-zaal, tribune, vergaderruimte. Functioneel gezien is dit ook goed mogelijk en dit wordt ook bij veel nieuwe sporthallen gedaan. Hiermee is de footprint van de sporthal te reduceren en is de opgave beter op locatie De Koel te realiseren en inpasbaar.

2.5.3 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 4b			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Nieuwbouw sporthal	3.100	€ 3.200,-	€ 9.920.000,-
Inrichting sporthal			€ 200.000,-

Nieuwbouw gymzaal	550	€ 3.450,-	€ 1.897.500,-
Inrichting gymzaal			€ 60.000,-
Bijdrage Esdal College			-€ 550.000,-
Sloopkosten De Koel	2.281	€ 60,-	€ 136.860,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 11.764.360,-**
Uitgangspunt is handhaven van bestaande parkeervoorziening.			

Bij de geraamde kosten voor dit scenario zijn twee optimalisatiemogelijkheden:

- Door het Esdal College is aangegeven dat men een deel van de investeringskosten in de gymzaal wil dragen, dit voor een bedrag van € 550.000,- inclusief btw;
- Door de gymzaal bij het Esdal College in 1 bouwstroom met de school te bouwen is een kostenbesparing mogelijk (schatting ca. 5%). Het grotere volume leidt tot een wat lagere prijs. Daarnaast kunnen bijvoorbeeld gebouwaansluitingen (o.a. nuts) en mogelijk warmte opwekkingsinstallaties worden gedeeld. Dit komt ten gunste van de bouwkosten van de school en bouwkosten van de gymzaal welke beiden per saldo lager zullen uitvallen.

2.6 Scenario 5: nieuwbouw sporthal Borger West + gymzaal locatie De Koel

Dit scenario omvat nieuwbouw van een sporthal in Borger West. De nieuwbouw gaat uit van een C.1 sporthal met zaalafmeting van 24 meter bij 44 meter, opdeelbaar in 3 zaaldelen en een vrije hoogte van 7 meter. Daarnaast bestaat dit scenario uit sloop van de huidige sporthal en spelzaal De Koel (2.300 m^2 bvo) en nieuwbouw van een nieuwe gymzaal (550 m^2 bvo) op deze locatie.

2.6.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

De beschikbare capaciteit is in dit scenario gelijk aan scenario 4a, de theoretische bezetting is daarbij ook gelijk. Echter de locatie van de beschikbare capaciteit sluit niet aan op de behoefte. Met een nieuwe gymzaal is invulling te geven aan de huidige behoefte van bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs. De bezetting van de gymzaal zal overdag hoog/maximaal zijn, vergelijkbaar met de bezetting van De Koel op dit moment. Indien ook rekening wordt gehouden met de uren bewegingsonderwijs die nu in de spelzaal worden gegeven, dan past dit niet in de gymzaal. Bij groei van de leerlingen of toekomstige extra uren bewegingsonderwijs wordt dit probleem nog groter. Deze uren moeten dan in de sporthal in Borger West ingevuld worden. Echter de nieuwe sporthal ligt niet binnen de afstandsnorm van 1 km voor primair onderwijs. Bovendien is de reisafstand en reistijd niet wenselijk voor basisscholen. Met dit scenario is invulling te geven aan de ruimtebehoefte van de verenigingen, echter de verenigingen hebben aangegeven een locatie van de sporthal in Borger West niet wenselijk te vinden.

2.6.2 Proces en planning

In dit scenario is het mogelijk om de kosten voor tijdelijke huisvesting te besparen. Dit indien de accommodaties gefaseerd gerealiseerd worden, danwel dat de gymzaal word gerealiseerd op de parkeervoorziening van De Koel (dit laatste is als uitgangspunt genomen voor de planning).
In dit scenario zal de totale gebouwde omvang op locatie De Koel fors afnemen. Dit biedt meer mogelijkheden voor buitensport op locatie De Koel dan in scenario 3, 4a/b en 6.
Voor nieuwbouw van een sporthal in Borger West zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld, dit heeft een vergroot risico op bezwaren en kost meer tijd. Vanwege dat uitgangspunt wordt geadviseerd om niet te kiezen voor een geïntegreerde aanbesteding als Design & Build, maar om te starten met een traditionele contractvorm. De gymzaal op locatie De Koel kan waarschijnlijk binnen het bestaande bestemmingsplan worden gerealiseerd met een reguliere omgevingsvergunning en is wel geschikt voor een geïntegreerde contractvorm. Qua totale doorlooptijd zal realisatie van dit scenario langer duren en een doorlooptijd hebben tot eind 2025.

Sporthal		Gymzaal	
Activiteit	Doorlooptijd	Activiteit	Doorlooptijd
Besluit scenario	Juni 2022	**Besluit scenario**	Juni 2022
Afronden definitiefase	September 2022	**Afronden definitiefase**	September 2022
EU aanbesteding ontwerp	September – December 2022	**Aanbesteding Design & Build**	September – December 2022
Ontwerptraject (VO/DO/Bestek)	Januari – Augustus 2023* **langere doorloop mogelijk*	**Ontwerptraject (VO/DO/Bestek)**	Januari – Augustus 2023
Bestemmingsplanprocedure & omgevingsvergunning	April 2023 – April 2024	**Omgevingsvergunning**	April – Augustus 2023
EU aanbesteding uitvoering	Februari 2024 – Mei 2024	**Uitvoering**	September 2023 – Mei 2024
Uitvoering	Juni 2024 – Mei 2025	**Ingebruikname**	September 2024
Oplevering	Juni 2025	**Sloop De Koel*** **gekoppeld aan nieuwbouw*	Mei – Juli 2025
		Herinrichting overige buitenruimte	Augustus – September 2025

2.6.3 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 5			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Nieuwbouw sporthal	2.500	€ 3.200,-	€ 8.000.000,-
Inrichting sporthal			€ 150.000,-
Parkeervoorziening sporthal			€ 250.000,-
Nieuwbouw gymzaal	550	€ 3.450,-	€ 1.897.500,-
Inrichting gymzaal			€ 60.000,-
Sloopkosten	2.281	€ 60,-	€ 136.860,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 10.594.360,-**

2.7 Scenario 6a: nieuwbouw sporthal Borger West + sportzaal locatie De Koel

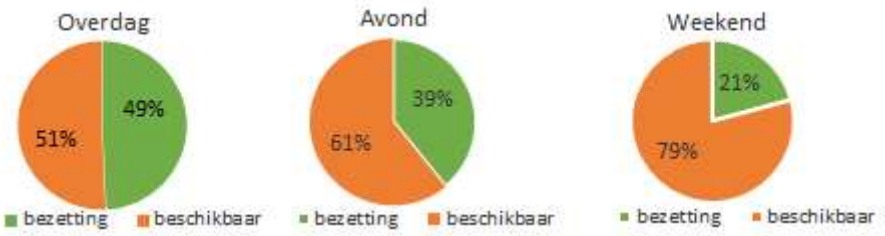
Dit scenario omvat nieuwbouw van een sporthal in Borger West. De nieuwbouw gaat uit van een C.1 sporthal met zaalafmeting van 24 meter bij 44 meter, opdeelbaar in 3 zaaldelen en een vrije hoogte van 7 meter. Daarnaast bestaat dit scenario uit sloop van de huidige sporthal en spelzaal De Koel (2.300 m^2 bvo) en nieuwbouw van een sportzaal (1.100 m^2 bvo) op deze locatie, deze sportzaal heeft een zaalafmeting van 22 meter bij 28 meter, opdeelbaar in 2 zaaldelen en een vrije hoogte van 7 meter.

2.7.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

De beschikbare capaciteit neemt in dit scenario verder toe naar totaal 5 zaaldelen. Met een nieuwe sportzaal is invulling te geven aan de huidige behoefte van bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs. Ook is er ruimte voor groei en/of extra uren bewegingsonderwijs. Als deze groei de 2 zaaldelen overstijgt, zal ook uitgeweken moeten worden naar de sporthal in Borger-West. In de sporthal in Borger West zal overdag veel leegstand zijn. Maximaal 1 zaaldeel zal gebruikt worden door het Esdal

College en wat overig gebruik van PO of ouderen. Met dit scenario is invulling te geven aan de ruimte-behoefte van de verenigingen, echter de verenigingen hebben aangegeven een locatie van de sporthal in Borger West niet wenselijk te vinden.

Omdat er 5 zaaldelen beschikbaar komen wordt de bezetting lager en ontstaat er veel ruimte/leeg-stand in beide ac-commodaties. In de sportzaal met name in avond en weeken-den, in de sporthal met name overdag.



Figuur 3: bezetting scenario 6a/b

2.7.2 Proces en planning

Ook in dit scenario is het mogelijk om de kosten voor tijdelijke huisvesting te besparen. Dit indien de accommodaties gefaseerd gerealiseerd worden, danwel dat de sportzaal word gerealiseerd op de parkeervoorziening van De Koel (dit laatste is als uitgangspunt genomen voor de planning).
In dit scenario zal de totale gebouwde omvang op locatie De Koel fors afnemen. Dit biedt mogelijkheden voor buitensport op locatie De Koel.
Voor nieuwbouw van een sporthal in Borger West zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld, dit heeft een vergroot risico op bezwaren en kost meer tijd. Vanwege dat uitgangspunt wordt geadviseerd om niet te kiezen voor een geïntegreerde aanbesteding als Design & Build, maar om te starten met een traditionele contractvorm. De sportzaal op locatie De Koel kan mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan worden gerealiseerd met een reguliere omgevingsvergunning en is wel geschikt voor een geïntegreerde contractvorm. Qua totale doorlooptijd zal realisatie van dit scenario langer duren en een doorlooptijd hebben tot eind 2025.

Sporthal		Sportzaal	
Activiteit	Doorlooptijd	Activiteit	Doorlooptijd
Besluit scenario	Juni 2022	**Besluit scenario**	Juni 2022
Afronden definitiefase	September 2022	**Afronden definitiefase**	September 2022
EU aanbesteding ontwerp	September – December 2022	**Aanbesteding Design & Build**	September – December 2022
Ontwerptraject (VO/DO/Bestek)	Januari – Augustus 2023* **langere doorloop mogelijk*	**Ontwerptraject (VO/DO/Bestek)**	Januari – Augustus 2023
Bestemmingsplanprocedure & omgevingsvergunning	April 2023 – April 2024	**Omgevingsvergunning**	April 2023 – Augustus 2023
EU aanbesteding uitvoering	Februari 2024 – Mei 2024	**Uitvoering**	September 2023 – Augustus 2024
Uitvoering	Juni 2024 – Mei 2025	**Ingebruikname**	September 2024
Oplevering	Juni 2025	**Sloop De Koel*** **gekoppeld aan nieuwbouw*	Mei – Juli 2025
		Herinrichting overige buitenruimte	Augustus – September 2025

2.7.3 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 6a			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Nieuwbouw sporthal	2.500	€ 3.200,-	€ 8.000.000,-
Inrichting sporthal			€ 150.000,-
Parkeervoorziening sporthal			€ 250.000,-
Nieuwbouw sportzaal	1.100	€ 3.450,-	€ 3.795.000,-
Inrichting sportzaal			€ 120.000,-
Sloopkosten De Koel	2.281	€ 60,-	€ 136.860,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 12.551.860,-**

2.8 Scenario 6b: nieuwbouw sporthal Borger West + renovatie sporthal De Koel

Dit scenario omvat nieuwbouw van een sporthal in Borger West. De nieuwbouw gaat uit van een C.1 sporthal met zaalafmeting van 24 meter bij 44 meter, opdeelbaar in 3 zaaldelen en een vrije hoogte van 7 meter. Daarnaast bestaat dit scenario uit levensduur verlengende renovatie van sporthal De Koel (scenario 1 haalbaarheidsonderzoek).

2.8.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

De beschikbare capaciteit neemt in dit scenario nog verder toe naar totaal 5 volwaardige zaaldelen + de bestaande spelzaal. Met een gerenoveerd De Koel met 2 zaaldelen + een spelzaal is ruimschoots invulling te geven aan de huidige behoefte van bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs. Ook is er veel ruimte voor groei en/of extra uren bewegingsonderwijs. In de sporthal in Borger West zal overdag veel leegstand zijn, mogelijk nog meer dan bij scenario 6a. Maximaal 1 zaaldeel zal gebruikt worden door het Esdal College en wat overig gebruik van PO of ouderen. Met dit scenario is invulling te geven aan de ruimtebehoefte van de verenigingen, echter de verenigingen hebben aangegeven een locatie van de sporthal in Borger West niet wenselijk te vinden. In dit scenario is op beide plaatsen een sportkantine opgenomen. Qua exploitatie is dit niet wenselijk. In 1 van beide sporthallen zal in de avond en weekend mogelijk ook veel leegstand optreden. De bezetting is vanwege de beschikbaarheid van 6 zaaldelen nog lager dan bij scenario 6a.

2.8.2 Proces en planning

Ook in dit scenario is het mogelijk om de kosten voor tijdelijke huisvesting te besparen. Dit indien de accommodaties gefaseerd gerealiseerd worden (eerst nieuwbouw, dan renovatie). Voor nieuwbouw van een sporthal in Borger West zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld, dit heeft een vergroot risico op bezwaren en kost meer tijd. Vanwege dat uitgangspunt wordt geadviseerd om niet te kiezen voor een geïntegreerde aanbesteding als Design & Build, maar om te starten met een traditionele contractvorm. Qua totale doorlooptijd zal realisatie van dit scenario langer duren en een doorlooptijd hebben tot eind 2026. In de planning wordt nu uitgegaan van start met de nieuwbouw van de sporthal, nadat deze gereed is, start de uitvoering van de renovatie. Voor het ontwerp en voorbereidingstraject van de renovatie is daarmee meer dan voldoende tijd beschikbaar.

Sporthal		Renovatie De Koel	
Activiteit	Doorlooptijd	Activiteit	Doorlooptijd
Besluit scenario	Juni 2022	**Besluit scenario**	Juni 2022
Afronden definitiefase	September 2022	**Afronden definitiefase**	September 2022
EU aanbesteding Ontwerp	September – December 2022	**EU aanbesteding Ontwerp**	Eind 2022 / Begin 2023

Ontwerptraject (VO/DO/Bestek)	Januari – Augustus 2023* **langere doorloop mogelijk*	**Ontwerptraject (VO/DO/Bestek)**	2023 & 2024
Bestemmingsplanprocedure & omgevingsvergunning	April 2023 – April 2024	**Omgevingsvergunning**	2024
EU aanbesteding Uitvoering	Februari – Mei 2024	**EU aanbesteding Uitvoering**	Voorjaar 2025
Uitvoering	Juni 2024 – Mei 2025	**Uitvoering*** **start na oplevering sporthal*	Juni 2025 – Mei 2026
		Terreinwerkzaamheden buitensport	Juni – Augustus 2026
Ingebruikname	September 2026	**Ingebruikname**	September 2026

2.8.3 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 6a			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Nieuwbouw sporthal	2.500	€ 3.200,-	€ 8.000.000,-
Inrichting sporthal			€ 150.000,-
Parkeervoorziening sporthal			€ 250.000,-
Levensduur verlengende renovatie *	2.281	€ 2.240,-	€ 5.109.440,-
Inrichting sporthal en spelzaal			€ 210.000,-
Uitbreiding bergingen **	90	€ 3.200,-	€ 288.000,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 14.107.440,-**
**Uitgangspunt: vervanging van alle installaties, vernieuwing inbouwpakket en upgrade/ verduurzaming gebouwschil, deels nieuwe functionele indeling gebouw. (70% van nieuwbouw)* ***Uitbreiding toestellenbergingen achterzijde sporthal.*			

2.9 Overige kosten

Naast de geraamde investeringskosten zijn er nog een aantal andere kostenposten voor de gemeente die gerelateerd zijn aan diverse scenario's. Deze worden onderstaand kort weergegeven.

Boekwaarde

Op sporthal De Koel en spelzaal De Koel rust nog een boekwaarde. Deze boekwaarde is per 31-12-2021 €360.000,-. Door afschrijving zal de boekwaarde gedurende de planontwikkeling nog wat verder afnemen. De resterende boekwaarde kan als incidentele kostenpost worden afgeboekt.

Tijdelijke huisvesting

In een aantal scenario's is tijdelijke huisvesting benodigd. Onder andere bij scenario 3 en 4a/b als nieuwbouw van de sporthal geheel of gedeeltelijk op de plek van sporthal De Koel komt. Bij scenario 5 en 6a/b kan via gefaseerde uitvoering tijdelijke huisvesting voorkomen worden. In de meeste gevallen is sprake van 1 tot 1,5 jaar gebruik van tijdelijke huisvesting.

Er zijn meerdere mogelijkheden om in tijdelijke huisvesting te voorzien.

- Sportgebruik van De Koel verplaatsen naar andere accommodaties. Hierbij valt te denken aan de oude gymzaal van het Esdal College en sporthallen en gymzalen in andere kernen van de gemeente of buiten de gemeente. Hierbij is dan sprake van reiskosten voor vervoer van leerlingen uit het PO en eventueel voor verenigingen.
- Bij keuze voor scenario 4a/b is zowel de bestaande gymzaal van het Esdal College alsook mogelijk de nieuwe gymzaal in te zetten. Voor het PO en VO bewegingsonderwijs is daarmee grotendeels in de huidige behoefte te voorzien en kunnen reiskosten beperkt worden. Beperkt kunnen ook de verenigingen of anderen in avond en weekend dit als tijdelijke huisvesting gebruikten. Echter voor de meeste verenigingen is dit geen optie omdat de zaalafmetingen ontoereikend zijn, deze moeten dan naar sporthallen in de omgeving uitwijken.
- Huren van een tijdelijke voorziening middels een blaashal + nevenruimten (kleedruimten en opslag). Dit vraagt wel een locatie waar deze geplaatst kan worden. Dit voorkomt dat verenigingen moeten reizen. Een indicatie van de kosten van deze voorziening komt op circa € 400.000 - € 450.000,- bij gebruik voor een periode van 1,5 jaar voor de afmetingen van een sporthal. Bij kleinere afmetingen liggen de kosten wat lager.

Grondkosten

Bij keuze voor scenario 5 of 6 dient aanvullend rekening gehouden te worden met grondkosten.

2.10 Structurele lasten

Voor de overgebleven scenario's zijn ook de structurele lasten in beeld gebracht. Hierbij maken we onderscheid in de vaste lasten of ook wel eigenaarslasten genoemd en de exploitatielasten of ook wel gebruikerslasten genoemd. Onderstaand een overzicht van deze huidige kosten vergeleken met genoemde scenario's en enkele overwegingen en uitgangspunten.

- Termijnen van afschrijving zijn overeenkomstig het advies in het haalbaarheidsonderzoek aangepast naar 50 jaar.
- Er is onderscheid gemaakt in de afschrijving tussen de bouwkundige en installatietechnische onderdelen van het gebouw. Voor de technische installaties wordt een deel in 20 jaar afgeschreven in verband met eerdere vervanging van de installaties.
- Voor de rekenrente is 2,5% aangehouden conform gemeentelijk beleid.
- De investeringskosten zijn geraamd inclusief BTW. Een deel van de BTW kan naar verwachting terug worden ontvangen via de SPUK/BOSA regelingen. De netto lasten liggen daarmee naar verwachting dus ca. 15 tot 20% lager, dit is opgenomen in onderstaande doorrekening. Echter definitieve goedkeuring hierop kan pas in een later stadium van het project worden verkregen.
- De vaste lasten en exploitatiekosten zijn kosten per jaar.

- Voor de huidige kosten is gekeken naar de jaarlijkse exploitatiekosten van sporthal De Koel en spelzaal De Koel. Dit op basis van het gemiddelde over de jaren 2015 – 2019.
- Onder post 5 en 6 zitten vaste lasten (eigenaarslasten) en exploitatielasten (gebruikerslasten). Omdat deze splitsing voor de huidige kosten van De Koel niet is te maken, zijn deze posten samengevoegd.

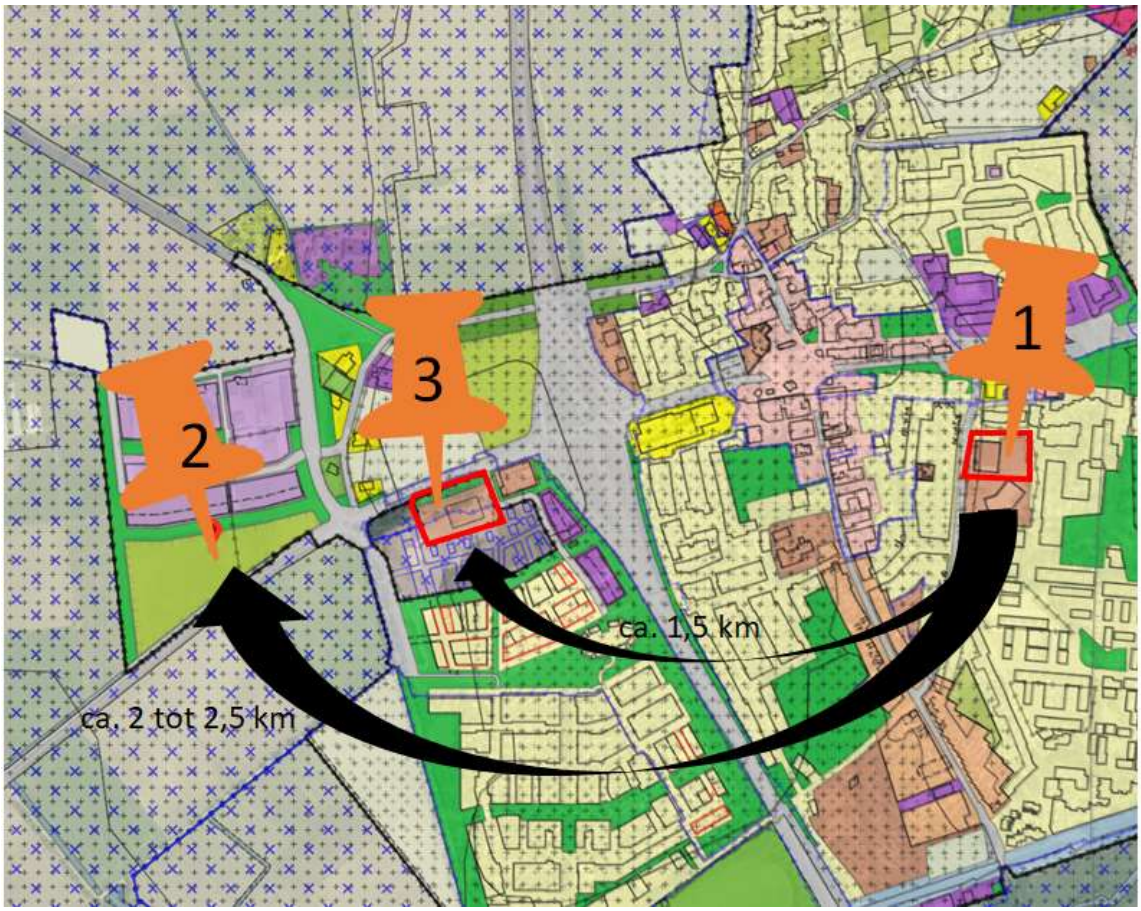
		Huidig Sporthal & Spelzaal de Koel	Scenario 3 Sporthal C.1 locatie de Koel	Scenario 4a Sporthal C.1 locatie de Koel + gymzaal Esdal	Scenario 4b Sporthal C.2 locatie de Koel + gymzaal Esdal	Scenario 5 Sporthal C.1 Borger West + gymzaal de Koel	Scenario 6a Sporthal C.1 Borger West + sportzaal de Koel	Scenario 6b Sporthal C.1 Borger West + renovatie de Koel
1	Investeringskosten incl. btw		€ 8.386.860	€ 8.386.860	€ 10.306.860	€ 10.594.360	€ 12.491.860	€ 14.107.440
2	Investeringskosten incl. deels teruggave BTW		€ 7.292.922	€ 7.292.922	€ 8.962.487	€ 9.212.487	€ 10.862.487	€ 12.267.339
3	Investeringskosten gymzaal - bijdrage Esdal			€ 1.407.500	€ 1.407.500			
Vaste lasten (indicatie)								
4a	Kapitaalslasten (2,5% / 50 jr) (lineaire afschrijving - last jaar 1)	€ 40.000	€ 371.939	€ 371.939	€ 457.087	€ 482.858	€ 579.631	€ 773.945
4b	Doordecentralisatie gymzaal Esdal (1% / 40 jr)			€ 42.866	€ 42.866			
Exploitatielasten (indicatie)				excl. gymzaal	excl. gymzaal			
5	Onderhoud (eigenaar & gebruiker)	€ 65.000	€ 66.250	€ 66.250	€ 82.150	€ 80.825	€ 95.400	€ 143.695
6	Heffingen (eigenaar & gebruiker)	€ 11.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 37.200	€ 36.600	€ 43.200	€ 58.452
7	Energie	€ 25.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 18.600	€ 18.300	€ 21.600	€ 29.226
8	Schoonmaak	€ 55.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 55.800	€ 54.900	€ 64.800	€ 87.678
	Totaal exploitatielasten	**€ 156.000**	**€ 156.250**	**€ 156.250**	**€ 193.750**	**€ 190.625**	**€ 225.000**	**€ 319.051**

Analyse:

- Bij alle scenario's zullen de kapitaallasten toenemen. Dit vanwege de investering in nieuwbouw.
- De huidige onderhoudskosten zijn relatief laag, omdat de laatste jaren alleen noodzakelijk onderhoud is uitgevoerd. Als je kijkt naar het toekomstig onderhoud bij De Koel, dan zal dit fors hoger liggen.
- De exploitatiekosten voor de gemeente liggen bij scenario 3 en 4a naar verwachting ongeveer gelijk aan de kosten van de bestaande accommodatie. De nieuwe accommodatie is in omvang groter, echter de energie- en onderhoudskosten zullen lager zijn.
- Bij scenario 4a en 4b zijn de exploitatielasten van de gymzaal Esdal College buiten beschouwing gelaten. Bij realisatie van de gymzaal en overdracht aan Esdal College, ligt ook de verantwoordelijkheid tot exploitatie bij het schoolbestuur. Omtrent medegebruik van de gymzaal zijn goed afspraken te maken en vast te leggen.
- Bij een keuze voor scenario 4b of 5 nemen de jaarlijkse exploitatielasten met circa 40.000 tot 50.000 euro toe. Bij keuze voor 6a of 6b nemen de exploitatielasten heel fors toe ten opzichte van de huidige exploitatielasten. Een toename van baten vanwege extra verhuur of kantineopbrengsten zal dit niet compenseren.

3 Analyse locaties

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek zijn diverse locaties in beeld geweest om binnen de verschillende scenario's de sporthal en gymzaal te realiseren. In onderstaande bestemmingsplankaart zijn de locaties weergegeven.



Per locatie wordt een beknopte analyse gegeven.

3.1 Locatie De Koel – Molenstraat

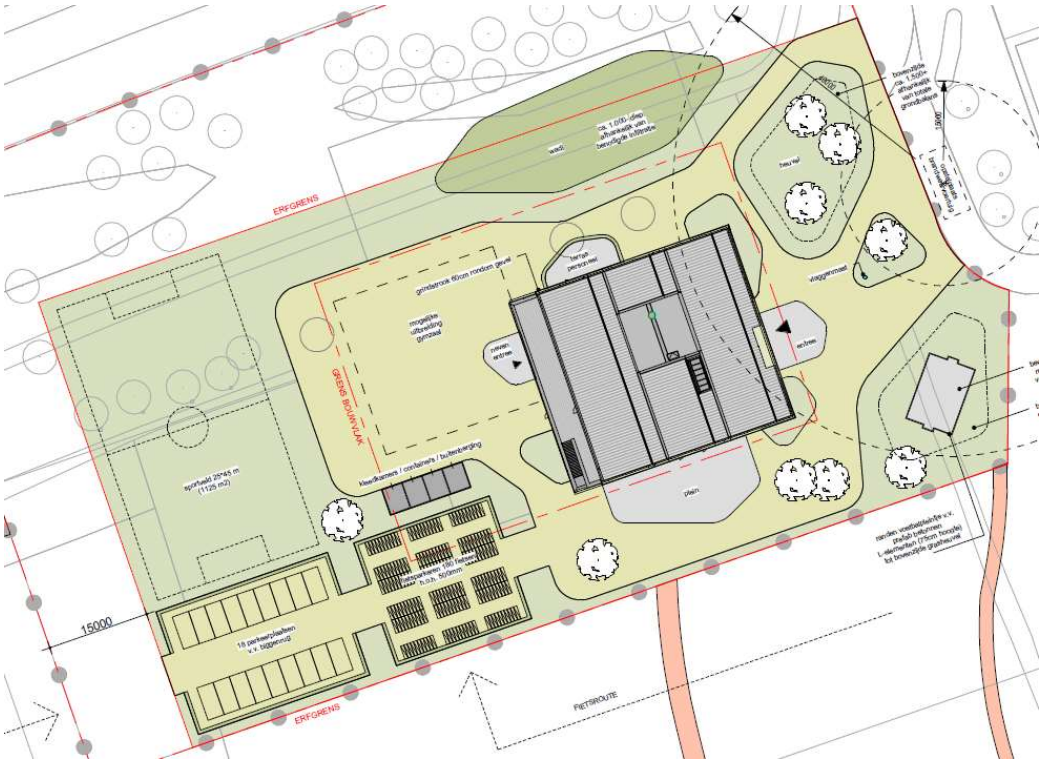
Dit betreft de huidige locatie van sporthal De Koel. Bij keuze voor scenario 3 of 4a/4b is dit de beoogde locatie voor nieuwbouw van de sporthal. De bestemming op de locatie is maatschappelijk. Dit geldt ook voor het parkeerterrein achter De Koel. Het bouwvlak ligt vrij strak rondom het bestaande gebouw. Bij nieuwbouw moet dit bouwblok mogelijk worden aangepast. De bestemming hoeft echter niet gewijzigd te worden. In de planning geeft dit naar verwachting een fors kortere doorlooptijd dan bij locatie 2 of 3. De afstand tussen scholen en sporthal is zeer klein voor het primair onderwijs en circa 1,5 km voor het voortgezet onderwijs.

De omvang van het kavel van De Koel is ruim 8.000 m^2. De footprint van het huidige gebouw is ca. 2.300 m^2 bvo. In scenario 3 en 4a/4b neemt de omvang van de sporthal toe. Dit lijkt haalbaar door het plaatsen van enkele functies op de verdieping (bijv. tribune, kantine, vergaderruimte, mf-zaal).

3.2 Locatie Borger West – nieuwbouw Esdal College

Dit betreft de locatie waar nieuwbouw voor het Esdal College gerealiseerd wordt. Bij keuze voor scenario 4a/4b is opgenomen dat er aanvullend op het schoolgebouw ook een gymzaal gerealiseerd gaat worden. In de planvorming voor de nieuwbouw van het Esdal College is hier rekening mee gehouden. Zowel in het ontwerp van het bestemmingsplan, alsook in het ontwerp van het gebouw is

hier rekening mee gehouden. Onderstaand de schematische weergave van nieuwbouw van het Esdal College. Aan de linkerzijde is gestippeld de gymzaal geprojecteerd. Dit is binnen het ontwerp bestemmingsplan te realiseren. Op deze locatie is de realisatie van een sporthal niet mogelijk. De omvang van de locatie is niet toereikend.



Een andere locatie in Daalkampen naast de locatie van het Esdal College gaat direct ten koste van de resterende woningbouwlocaties in dit gebied.

3.3 Locatie Borger West – Aan de Strengen

In Borger West is nog gekeken naar andere locaties. Een van de genoemde locaties is het perceel kadastraal bekend als Borger, sectie L nr. 4474 (dagrecreatieterrein ten zuiden van bedrijventerrein “Aan de Strengen”). Hier gelden twee bestemmingsplannen, met de bestemming dag recreatieve doeleinden en recreatie. In beide bestemmingsplannen zijn de regels vergelijkbaar. Sport- en speelvoorzieningen zijn toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt tot een maximum oppervlak van 5% van het perceel en de goot- en bouwhoogte is beperkt tot respectievelijk 3 en 5 meter.

Er ligt een voorontwerp bestemmingsplan ‘Borger-dorp’ waarin het perceel is opgenomen met de bestemming ‘recreatie-dagrecreatie’. Deze bestemming is inhoudelijk vergelijkbaar met beide geldende bestemmingsplannen. Daarnaast is de gebiedsaanduiding “overige zone- ontwikkelgebied’ op dit perceel gelegd. Dit betekent niet meer dan dat het gebied is aangewezen voor nieuwe ontwikkelingen.

Zowel de geldende bestemmingsplannen als het in procedure gebrachte bestemmingsplan gaan uit van een dag recreatieve functie langs de invalsweg n374, waarbij de bebouwing en functie ondergeschikt is aan het landschap (extensief). Een sporthal past niet in deze bestemming (oppervlak en hoogte). Daarvoor zal een wijziging van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.
Het is de vraag of dit realiseerbaar is, omdat het niet aansluit op de gebiedsvisie, de provinciale omgevingsverordening en het planologisch beleid Borger.

De omvang van het gebied Aan de Strengen is van voldoende omvang om de sporthal te realiseren.

De afstand van de PO scholen (MFA) naar het gebied Aan de Strengen is circa 2 tot 2,5 km. Dit overschrijdt de afstandsnorm zoals opgenomen in de verordening van 1 km over een voor de leerling voldoende begaanbare en veilige weg.

4 Participatie / consultatie gebruikers

Op d.d. 14 maart 2022 is gesproken met een grote afvaardiging van sportverenigingen en onderwijs over de verdieping van het haalbaarheidsonderzoek. De scenario's 3 tot en met 6a/b zijn in deze bespreking eerst door ons toegelicht en vervolgens is aan de verenigingen, het onderwijs en dorpsbelangen gevraagd om te reageren op deze scenario's. Scenario 4b is niet met gebruikers besproken. Dit scenario is naar aanleiding van deze sessie toegevoegd aan het onderzoek.

Per scenario wordt een korte samenvatting gegeven van (aanvullende) voordelen/kansen en nadelen/bedreigingen die de gebruikers/belanghebbenden zien.

Scenario 3:

Voordelen/kansen:
- Grootte van de nieuwe zaal + mogelijkheid tot uitloop rondom het veld;
- Basisscholen kunnen ook grote zaal blijven gebruiken (2 of 3 zaaldelen);
- Nieuwe sporthal centraal in Borger.

Nadelen/bedreigingen:
- Reistijd / verlies onderwijstijd VO;
- Beperkt mogelijkheden voor meer bewegingsonderwijs in de toekomst;
- Beperkte capaciteit, middelste zaaldeel minder bruikbaar;
- 1/3 zaaldeel is te klein voor 30+ klassen.

Scenario 4:

Voordelen/kansen:
- Toekomstbestendig: mogelijkheid tot meer bewegingsonderwijs;
- Geen reistijd / verlies van onderwijstijd voor VO (en PO);
- Interessant voor verenigingen / andere partijen, want je krijgt bij het Esdal dan een combi van binnen en buitensport. Zowel gymzaal alsook buitensportveld;
- Ook sport mogelijkheid bij de nieuwbouwwijk (toekomst);
- Grootte van de nieuwe zaal + mogelijkheid tot uitloop rondom het veld ;
- Basisscholen kunnen ook grote zaal blijven gebruiken (2 of 3 zaaldelen);
- Nieuwe sporthal centraal in Borger.

Nadelen/bedreigingen:
- Te weinig ruimte voor 4 volleybalvelden in nieuwe sporthal, vereniging wordt dan opgesplitst op 2 locaties. Trainen op 2 locaties is minder wenselijk;
- Beperkte capaciteit, middelste zaaldeel minder bruikbaar
- Bij sporthal mist een inloopruimte

Scenario 5:

Voordelen/kansen:
- Ruimte op locatie De Koel voor buitensport of uitbreiding MFA;

Nadelen/bedreigingen:
- Te weinig ruimte voor 4 volleybalvelden, vereniging wordt dan opgesplitst op 2 locaties. Trainen op 2 locaties is minder wenselijk.
- Locatie niet wenselijk, locatie niet centraal, reizen voor jeugd;

- Te kleine sportaccommodatie voor primair onderwijs in Borger.

Scenario 6a:

Voordelen/kansen:
- Ruimte op locatie De Koel voor buitensport of uitbreiding MFA;
- Ruimte voor parkeren;
- Voor PO is een sportzaal met 2 zaaldelen (beter dan 3e zaaldeel in midden van een sporthal met 3 zaaldelen);
- Volop capaciteit beschikbaar.

Nadelen/bedreigingen:
- Met 2 zaaldelen minder capaciteit voor toekomstig gebruik PO dan met 3 zaaldelen, alsnog risico op reizen/vervoerskosten;
- Veel kinderen voor verenigingsport naar Borger West;
- Ongelijke bezetting: overdag veel leegstand in sporthal, avond/weekend in sportzaal;
- Wel of geen kantine bij de sportzaal? 2 kantines, veel te duur. Geen kantine bij een sportzaal is voor verenigingen/ouderen minder aantrekkelijk.

Scenario 6b:

Voordelen/kansen:
- Volop capaciteit beschikbaar, groei mogelijk.

Nadelen/bedreigingen:
- Veel overcapaciteit;
- Meer inzet van vrijwilligers nodig;
- 2x kantinebeheer;
- De Koel voldoet niet aan KVLO eisen;
- Concurrentie tussen accommodaties;
- Verdeeldheid binnen verenigingen door verschillende locaties, dorps karakter verdwijnt;
- Hoge financiële kosten.

Aanbevelingen:
- Voor volleybal is er behoefte aan een 4de zaaldeel / veld. Dit is aanwezig in scenario 4 t/m 6 echter niet op de gewenste locatie. De voorkeur van de volleybalvereniging is om de 4 zaaldelen/velden op 1 locatie te hebben.
- Vanuit verenigingen wordt aangegeven dat C1 sporthal conform NOC NSF niet noodzakelijk is, huidige afmetingen voldoen. Liever zoeken naar een 4de ruimte/zaaldeel.
- Kans om ruimtegebrek in MFA op te lossen door programma aan sporthal toe te voegen

Partijen is aan het eind gevraagd om ook een voorkeur uit te spreken voor een scenario. Het overgrote deel van de aanwezigen heeft een voorkeur uitgesproken voor scenario 4, bij voorkeur ook met een extra zaaldeel bij Sporthal De Koel. Zowel vanuit verenigingen alsook dorpsbelangen is dit opgemerkt. Naar aanleiding hiervan is gekeken naar een optimalisatie bij scenario 4 en is optie 4b uitgewerkt.

Daarnaast is aan het eind door de gebruikers zelf een compacte klankbordgroep samengesteld, deze groep zal nauw betrokken worden bij het vervolgproces. Hierin participeren de verenigingen, onderwijs en dorpsbelangen.

5 Analyse

Thema	Scenario 3 Nieuwbouw sporthal locatie De Koel	Scenario 4a Nieuwbouw sporthal (C1) locatie De Koel/ Gymzaal nabij locatie Esdal	Scenario 4b Nieuwbouw sporthal (C2) locatie De Koel/ Gymzaal nabij locatie Esdal	Scenario 5 Nieuwbouw sporthal Borger-West/ Gymzaal locatie De Koel	Scenario 6a Nieuwbouw sporthal Borger-West/ Sportzaal locatie De Koel	Scenario 6b Nieuwbouw sporthal Borger-West/ Renovatie De Koel
Functioneel Bezetting	• 2.500 m2 • 3 zaaldelen • Bezetting avond te hoog • Geen extra mogelijkheden voor avondgebruik verenigingen	• 2.500 m2 (3 zaaldelen) • 550 m2 (1 zaaldeel) • Overdag overcapaciteit in sporthal • Overloop voor extra avondgebruik verenigingen	• 3.100 m2 (3 zaaldelen) • 550 m2 (1 zaaldeel) • Overdag overcapaciteit in sporthal • Overloop voor extra avondgebruik verenigingen	• 2.500 m2 (3 zaaldelen) • 550 m2 (1 zaaldeel) • Overdag overcapaciteit in sporthal en tekort in gymzaal • Overloop voor extra avondgebruik verenigingen	• 2.500 m2 (3 zaaldelen) • 1.100 m2 (2 zaaldelen) • Overdag veel overcapaciteit • Overloop voor extra avondgebruik verenigingen	• 2.500 m2 (3 zaaldelen) • 2.300 m2 (3 zaaldelen) • Overdag veel overcapaciteit • Overloop voor extra avondgebruik verenigingen
Technisch / Duurzaam	• 50 jaar • Gasloos • Energieneutraal	• 50 jaar • Gasloos • Energieneutraal	• 50 jaar • Gasloos • Energieneutraal	• 50 jaar • Gasloos • Energieneutraal	• 50 jaar • Gasloos • Energieneutraal	• Sporthal BW: 50 jaar • Sporthal De Koel: min. 25 jaar • De Koel: niet NOC NSF / KVLO Geen ENG/gasloos
Multifunctioneel / Toekomstbestendig	• Optimaal meenemen in nieuwbouw • Beperkt ruimte voor groei en extra uren bewegingsonderwijs	• Optimaal meenemen in nieuwbouw • Extra mogelijkheden vanwege gymzaal • Volop ruimte voor groei / extra uren bewegingsonderwijs	• Optimaal meenemen in nieuwbouw • Extra mogelijkheden vanwege gymzaal • Extra mogelijkheden vanwege C.2 sporthal + mf-zaal • Volop ruimte voor groei / extra uren bewegingsonderwijs	• Optimaal meenemen in nieuwbouw • Extra mogelijkheden vanwege gymzaal • Capaciteit op verkeerde locatie (groei PO) • Er ontstaat ruimte op locatie De Koel voor buitensport	• Optimaal meenemen in nieuwbouw • Extra mogelijkheden vanwege sportzaal • Volop ruimte voor groei / extra uren bewegingsonderwijs • Er ontstaat ruimte op locatie De Koel voor buitensport	• Optimaal meenemen in nieuwbouw • Extra mogelijkheden vanwege sportzaal • Volop ruimte voor groei / extra uren bewegingsonderwijs

Locatie	• Reistijd/ verlies onderwijstijd/ veiligheid Esdal, wel binnen norm • Beperkt meer ruimte nodig op locatie (+200m2)	• Geen reistijd/ verlies onderwijstijd/ veiligheid Esdal • Beperkt meer ruimte nodig op locatie (+200m2)	• Geen reistijd/ verlies onderwijstijd/ veiligheid Esdal • Meer ruimte nodig op locatie (+800m2), deels op verdieping oplosbaar.	• Locatie niet wenselijk voor verenigingen • Beperkte reistijd/ verlies onderwijstijd/ veiligheid Esdal • Afstand te groot bij meer toekomstig gebruik door PO	• Locatie niet wenselijk voor verenigingen • Beperkte reistijd/ verlies onderwijstijd/ veiligheid Esdal	• Locatie niet wenselijk voor verenigingen • Beperkte reistijd/ verlies onderwijstijd/ veiligheid Esdal
Financieel Investering*	• € 8.400.000,- incl. btw	• € 8.400.000,- sporthal • € 2.000.000,- gymzaal • Dekking vanuit Esdal College € 550.000,-	• € 10.400.000,- sporthal • € 2.000.000,- gymzaal • Dekking vanuit Esdal College € 550.000,-	• € 10.600.000,-	• € 12.600.000,-	• € 14.200.000,-
	**op genoemde bedragen is een voordeel mogelijk van ca. 15% vanwege minder btw (SPUK/BOSA)*					
Financieel Exploitatie	• Lagere energie en onderhoudskosten	• Lagere energie en onderhoudskosten • Exploitatie gymzaal door Esdal College	• Toename van energie en onderhoudskosten vanwege toename in oppervlakte sportaccommodaties. • Exploitatie gymzaal door Esdal College	• Toename van energie en onderhoudskosten vanwege toename in oppervlakte sportaccommodaties.	• Lagere energie en onderhoudskosten • Forse toename vaste lasten (groot onderhoud en heffingen) en exploitatielasten (energie, schoonmaak, klein onderhoud) vanwege forse toename in extra te exploiteren oppervlakte, waar een inkomsten tegenover staan.	• Lagere energie en onderhoudskosten • Forse toename vaste lasten (groot onderhoud en heffingen) en exploitatielasten (energie, schoonmaak, klein onderhoud) vanwege forse toename in extra te exploiteren oppervlakte, waar een inkomsten tegenover staan

6 Conclusie en aanbevelingen

In het haalbaarheidsonderzoek (d.d. 17 november 2021) is de huidige staat van sporthal De Koel beschreven. De uitkomst hiervan is dat het gebouw gezien de levensduur grondig moet worden aangepakt om het multifunctioneel en toekomstbestendig te maken voor de komende 20 tot 25 jaar. Dit leidde destijds tot de volgende conclusie:

> *Scenario 3 en 4 scoren het hoogst op de toetsingscriteria (m.u.v. financieel). Scenario 4 is wenselijk voor het voortgezet onderwijs, omdat daarmee weinig onderwijstijd verloren gaat aan reistijd richting De Koel en daarnaast is er, vanwege het 4de zaaldeel wat beschikbaar komt, extra ruimte voor verenigingen om in de avonden en weekenden uit te wijken. Mogelijk wil het Esdal College een bijdrage doen in de kosten waardoor de investeringskosten en kapitaalslasten lager uitkomen voor de gemeente.*

Uit de verdieping blijkt dat scenario 3 niet toekomstbestendig is. Er is in de bezetting onvoldoende ruimte om toekomstige groei op te vangen. Dit er vanuit gaande dat op termijn groei wordt verwacht in plaats van beperkte krimp/consolidatie zoals nu zichtbaar is in de aangereikte gegevens en leerling prognoses. Daarnaast biedt dit scenario onvoldoende ruimte om de verwachte toekomstige extra uren bewegingsonderwijs in primair en voortgezet onderwijs volledig op te vangen.

Scenario 5, 6a en 6b hebben onvoldoende draagvlak bij de verenigingen voor wat betreft de locatie van de sporthal buiten het centrum van Borger. Scenario 5 is daarnaast ook niet toekomstbestendig voor het Primair Onderwijs. Er is dan onvoldoende capaciteit in het centrum van Borger beschikbaar voor de naastgelegen PO scholen en de afstand tot de sporthal is meer dan 1 km.

Scenario 6a en 6b raden wij vanuit financieel oogpunt af. Met name als we kijken naar de vaste lasten voor groot onderhoud en heffingen, alsook de exploitatiekosten voor energie, klein onderhoud en schoonmaak. Er wordt fors meer capaciteit gecreëerd dan dat qua huidige bezetting voor onderwijs en verenigingen nodig is. Ook met toekomstige groei van onderwijs danwel groei van inwoners / toename van sportverenigingen / groei leden zien wij geen gezonde exploitatie ontstaan. Ook het beheer op 2 locaties vraagt aandacht. Bij de keuze voor scenario 5, 6a of 6b komen er aanvullend ook extra grondkosten bij. Voor de nieuwe locatie van de sporthal dienen dan grondkosten worden opgenomen danwel is er sprake van derving van inkomsten vanwege het niet kunnen realiseren van woningbouw op desbetreffende locatie.

Wij adviseren een keuze voor scenario 4a of 4b.
Scenario 4a is een passend scenario, echter dit voldoet niet aan alle wensen van gebruikers. Vanuit met name de verenigingen en dorpsbelangen is de wens tot een extra zaaldeel geuit, direct bij de sporthal. Deze optimalisatie is verwerkt in scenario 4b. Dit scenario heeft 2 grote voordelen ten opzichte van scenario 4a: 1. De zaal heeft grotere afmetingen waarbij een 4de veld voor volleybal mogelijk is. Het biedt verenigingen de mogelijkheid om alle sport op 1 avond op 1 locatie te organiseren. 2. De extra opgenomen mf-zaal (175 m2) biedt meer kansen voor multifunctioneel en toekomstig gebruik. Deze kleine zaal is dan ook inzetbaar voor judo, yoga, bewegen voor ouderen, aerobics, maar ook voor andere activiteiten/vergaderingen. Wij zien bij andere accommodaties dat dit type ruimte het multifunctioneel gebruik fors kan vergroten en verbeteren.
Een overweging kan ook zijn om binnen de totale omvang van 2.500 m^2 ruimte te zoeken voor een 4de zaaldeel door toch een kleinere sporthal te realiseren (conform huidige afmeting). Echter deze voldoet dan niet aan de NOC NSF eisen. Wij adviseren om dit niet te doen. Het huidig verenigingsgebruik ziet wellicht niet de noodzaak van het voldoen aan deze eisen. Echter de sporthal wordt voor 50 jaar gerealiseerd. Opnieuw niet voldoen aan de richtlijnen is volgens ons geen toekomstbestendig besluit.

Vervolgstappen

- Besluitvorming door gemeente Borger-Odoorn omtrent scenario;
- Verstrekken voorbereidingskrediet;
- Gekozen voorkeursscenario verder uitwerken;
- Verstrekken investeringskrediet.

7 Bijlagen

1. Berekening kapitaalslasten

7.1 Berekening structurele lasten

Overzicht op basis van rekenrente 2,5%

			Scenario 3 (Nieuwbouw Sporthal)		Scenario 4a (Nieuwbouw Sporthal locatie de Koel & nieuwbouw gymzaal locatie Esdal)			Scenario 4b (Nieuwbouw Sporthal locatie de Koel & nieuwbouw gymzaal locatie Esdal)			Scenario 5 (Nieuwbouw sporthal Borger West & nieuwbouw gymzaal locatie de Koel)		Scenario 6a (Nieuwbouw sporthal Borger West & nieuwbouw sportzaal locatie de Koel)		Scenario 6b (Nieuwbouw sporthal Borger West & renovatie de Koel)	
Stichtingskosten																
			eenheid	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*		*eenheid*	*bedrag*		*eenheid*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*
Grondkosten (verwerving exclusief bouwrijp maken)				pm		pm			pm			pm		pm		pm
Sloopkosten			*2.281 m2*	€ 136.860	*2.281 m2*	€ 136.860		*2.281 m2*	€ 136.860		*2.281 m2*	€ 136.860	*2.281 m2*	€ 136.860		€ -
Bouw, installatie en terreinkosten sporthal			*2.500 m2*	€ 6.187.500	*2.500 m2*	€ 6.187.500		*3.100 m2*	€ 7.627.500		*2.500 m2*	€ 6.375.000	*2.500 m2*	€ 6.375.000	*2.500 m2*	€ 6.300.000
Advies- en bijkomende kosten sporthal				€ 2.062.500		€ 2.062.500			€ 2.542.500			€ 2.125.000		€ 2.125.000		€ 2.100.000
Bouw, installatie en terreinkosten spelzaal/gymzaal/bergingen					*550 m2*	€ 1.468.125		*550 m2*	€ 1.468.125		*550 m2*	€ 1.468.125	*1.100 m2*	€ 2.891.250	*2.371 m2*	€ 4.280.580
Advies- en bijkomende kosten spelzaal/gymzaal/bergingen						€ 489.375			€ 489.375			€ 489.375		€ 963.750		€ 1.426.860
Stichtingskosten incl. BTW			*2.500 m2*	**€ 8.386.860**	*3.050 m2*	**€ 10.344.360**		*3.650 m2*	**€ 12.264.360**		*3.050 m2*	**€ 10.594.360**	*3.600 m2*	**€ 12.491.860**	*4.871 m2*	**€ 14.107.440**
correctie bijdrage Esdal gymzaal				€ -		€ -550.000			€ -550.000			€ -		€ -		€ -
Stichtingskosten minus 15% teruggave BTW (SPUK/BOSA)				**€ 7.292.922**		**€ 8.700.422**			**€ 10.369.987**			**€ 9.212.487**		**€ 10.862.487**		**€ 12.267.339**
Boekwaarde sporthal de Koel				**€ 93.000**		**€ 93.000**			**€ 93.000**			**€ 93.000**		**€ 93.000**		**€ 93.000**
Boekwaarde spelzaal de Koel				**€ 275.000**		**€ 275.000**			**€ 275.000**			**€ 275.000**		**€ 275.000**		**€ 275.000**
Vaste lasten (eigenaarslasten)						sporthal	gymzaal		sporthal	gymzaal						
	Rekenrente		*eenheid*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*
Grondkosten (alleen rente kosten)	*2,5%*	*afschrijftermijn (jr)*		pm.		pm.			pm.			pm.		pm.		pm.
Boekwaarde bestaand gebouw				eenmalig		eenmalig			eenmalig			eenmalig		eenmalig		eenmalig
Sloopkosten				eenmalig		eenmalig			eenmalig			eenmalig		eenmalig		eenmalig
Bouwkundig + terrein (afschrijving lineair) 80%. van investeringskosten	*2,5%*	*afschrijftermijn (jr)*	*50 jr.*	€ 262.545	*50 jr.*	€ 262.545		*50 jr.*	€ 322.650		*50 jr.*	€ 270.371	*50 jr.*	€ 270.371	*50 jr.*	€ 262.957
Installaties (afschrijving lineair) 20% van investeringskosten	*2,5%*	*afschrijftermijn (jr)*	*20 jr.*	€ 109.394	*20 jr.*	€ 109.394		*20 jr.*	€ 134.437		*20 jr.*	€ 112.655	*20 jr.*	€ 112.655	*20 jr.*	€ 109.565
Bouwkundig + terrein (afschrijving lineair) 80%. van investeringskosten	*2,5%*	*afschrijftermijn (jr)*	*50 jr.*	€ -	*50 jr.*	€ 50.670		*50 jr.*	€ 50.670		*50 jr.*	€ 70.470	*50 jr.*	€ 138.780	*25 jr.*	€ 296.787
Installaties (afschrijving lineair) 20% van investeringskosten	*2,5%*	*afschrijftermijn (jr)*	*20 jr.*	€ -	*20 jr.*	€ 21.113		*20 jr.*	€ 21.113		*20 jr.*	€ 29.363	*20 jr.*	€ 57.825	*15 jr.*	€ 104.636
Groot onderhoud (eigenaarslasten)		*euro per m2 BVO*	*€ 15,0 per m2*	€ 37.500	*€ 15,0 per m2*	€ 37.500	€ 8.250	*€ 15,0 per m2*	€ 46.500	€ 8.250	*€ 15,0 per m2*	€ 45.750	*€ 15,0 per m2*	€ 54.000	*€ 17,0 per m2*	€ 82.807
Divers (Heffingen en verzekeringen)		*euro per m2 BVO*	*€ 6,0 per m2*	€ 15.000	*€ 6,0 per m2*	€ 15.000	€ 3.300	*€ 6,0 per m2*	€ 18.600	€ 3.300	*€ 6,0 per m2*	€ 18.300	*€ 6,0 per m2*	€ 21.600	*€ 6,0 per m2*	€ 29.226
Totaal vaste lasten				**€ 424.439**		**€ 496.222**	**€ 11.550**		**€ 593.969**	**€ 11.550**		**€ 546.908**		**€ 655.231**		**€ 885.978**
Exploitatielasten (gebruikerslasten)						sporthal	gymzaal		sporthal	gymzaal						
			eenheid	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*	*eenheid*	*bedrag*
Gas, water en elektra		*euro per m2 BVO*	*€ 6,0 per m2*	€ 15.000	*€ 6,0 per m2*	€ 15.000	€ 3.300	*€ 6,0 per m2*	€ 18.600	€ 3.300	*€ 6,0 per m2*	€ 18.300	*€ 6,0 per m2*	€ 21.600	*€ 6,0 per m2*	€ 29.226
Heffingen en verzekeringen		*euro per m2 BVO*	*€ 6,0 per m2*	€ 15.000	*€ 6,0 per m2*	€ 15.000	€ 3.300	*€ 6,0 per m2*	€ 18.600	€ 3.300	*€ 6,0 per m2*	€ 18.300	*€ 6,0 per m2*	€ 21.600	*€ 6,0 per m2*	€ 29.226
Klein onderhoud		*euro per m2 BVO*	*€ 10,0 per m2*	€ 25.000	*€ 10,0 per m2*	€ 25.000	€ 5.500	*€ 10,0 per m2*	€ 31.000	€ 5.500	*€ 10,0 per m2*	€ 30.500	*€ 10,0 per m2*	€ 36.000	*€ 11,0 per m2*	€ 53.581
Tuinonderhoud		*euro per m2 BVO*	*€ 1,5 per m2*	€ 3.750	*€ 1,5 per m2*	€ 3.750	€ 825	*€ 1,5 per m2*	€ 4.650	€ 825	*€ 1,5 per m2*	€ 4.575	*€ 1,5 per m2*	€ 5.400	*€ 1,5 per m2*	€ 7.307
Schoonmaak inclusief hygienepakket		*euro per m2 BVO*	*€ 18,0 per m2*	€ 45.000	*€ 18,0 per m2*	€ 45.000	€ 9.900	*€ 18,0 per m2*	€ 55.800	€ 9.900	*€ 18,0 per m2*	€ 54.900	*€ 18,0 per m2*	€ 64.800	*€ 18,0 per m2*	€ 87.678
Totaal exploitatielasten			*€ 41,50*	**€ 103.750**	*€ 41,50*	**€ 103.750**	**€ 22.825**	*€ 41,50*	**€ 128.650**	**€ 22.825**	*€ 41,50*	**€ 126.575**	*€ 41,50*	**€ 149.400**	*€ 42,50*	**€ 207.018**
Totaal				**€ 528.189**		**€ 599.972**	**€ 34.375**		**€ 722.619**	**€ 34.375**		**€ 673.483**		**€ 804.631**		**€ 1.092.996**