Uitkomsten van de haalbaarheidsonderzoeken naar

1. Nieuw zwembad voor gemeente Medemblik
2. Vernieuwbouw MFA Abbekerk
3. 2e Sporthal Wognum

Presentatie Themabijeenkomst 17-06-2024

GEMEENTE Medemblik

Agenda themabijeenkomst 17 juni 2024

19.35 Zwembad + vragenronde

- Projectleider Joost Jonker

20:05 Dorpshuis Abbekerk + vragenronde

- Onderzoeksbureau ICS

20:35 2de Sporthal Wognum + vragenronde

- Onderzoeksbureau Synarchis & Wognumse verenigingen

21:05 Integraliteit projecten: financieel en risico's + discussieronde

GEMEENTE Medemblik

Haalbaarheidsonderzoek overdekt doelgroepenbad

Projectleider Joost Jonker

GEMEENTE Medemblik

Achtergrond, kaders en richtlijnen

- 31 juli 2023 is Zwembad de Zeehoek gesloten
- 13 juli 2023 heeft raad opdracht gegeven haalbaarheidsonderzoek uit te voeren

Kaders en richtlijnen:

- Locatieonderzoek naar Vok Koomenweg en Sportpark de Westrand
- Investerings- en exploitatieraming
- Risicofactoren in kaart brengen
- Bassin van 25 x 10 meter met volledig beweegbare bodem en diepte van 2 meter
- Een inschatting over de haalbaarheid van riothermie via waterzuivering
- Participatie met bestuur Westrand, Sporthalcommissie, dorpsraad en buren

GEMEENTE Medemblik

Maatschappelijke relevantie

- Na sluiting De Zeehoek is er behoefte aan een binnenzwembad
- Zwemmen is belangrijk:
  - Veiligheid
  - Bewegen
  - Recreatie en ontmoeting

activiteit	bezoek
recreatief zwemmen	6.000
banen zwemmen	15.000
doelgroepen	20.000
les zwemmen	25.000
scholen	pm
verenigingen/verhuur	pm
totaal	**66.000**

- Verwachte bezoekersaantal is nagenoeg gelijk aan bezoekers van Zeehoek: 66.000 bezoekers per jaar verwacht

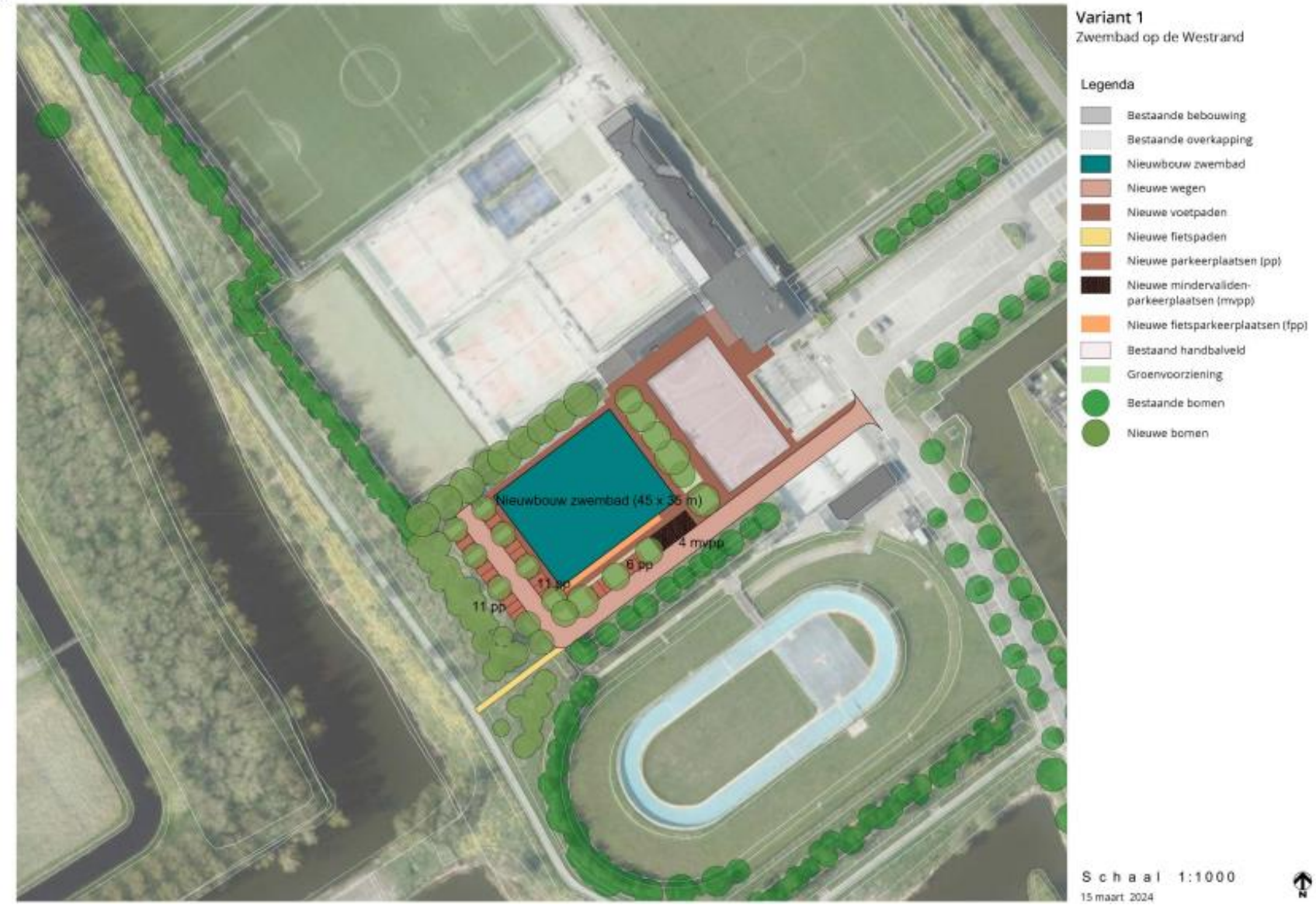
GEMEENTE Medemblik


In de Bende
zwemcentrum
In de Bende


In de Bende
zwemcentr


3
2

Locatie Westrand - variant 1



Variant 1
Zwembad op de Westrand

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Bestaande overkapping
- Nieuwbouw zwembad
- Nieuwe wegen
- Nieuwe voetpaden
- Nieuwe fietspaden
- Nieuwe parkeerplaatsen (pp)
- Nieuwe mindervaliden-parkeerplaatsen (mvpp)
- Nieuwe fietsparkeerplaatsen (fpp)
- Bestaand handbalveld
- Groenvoorziening
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen

Schaal 1:1000
15 maart 2024

GEMEENTE Medemblik

Locatie Westrand - variant 2



Variant 2
Zwembad en kleine sporthal
op de Westrand

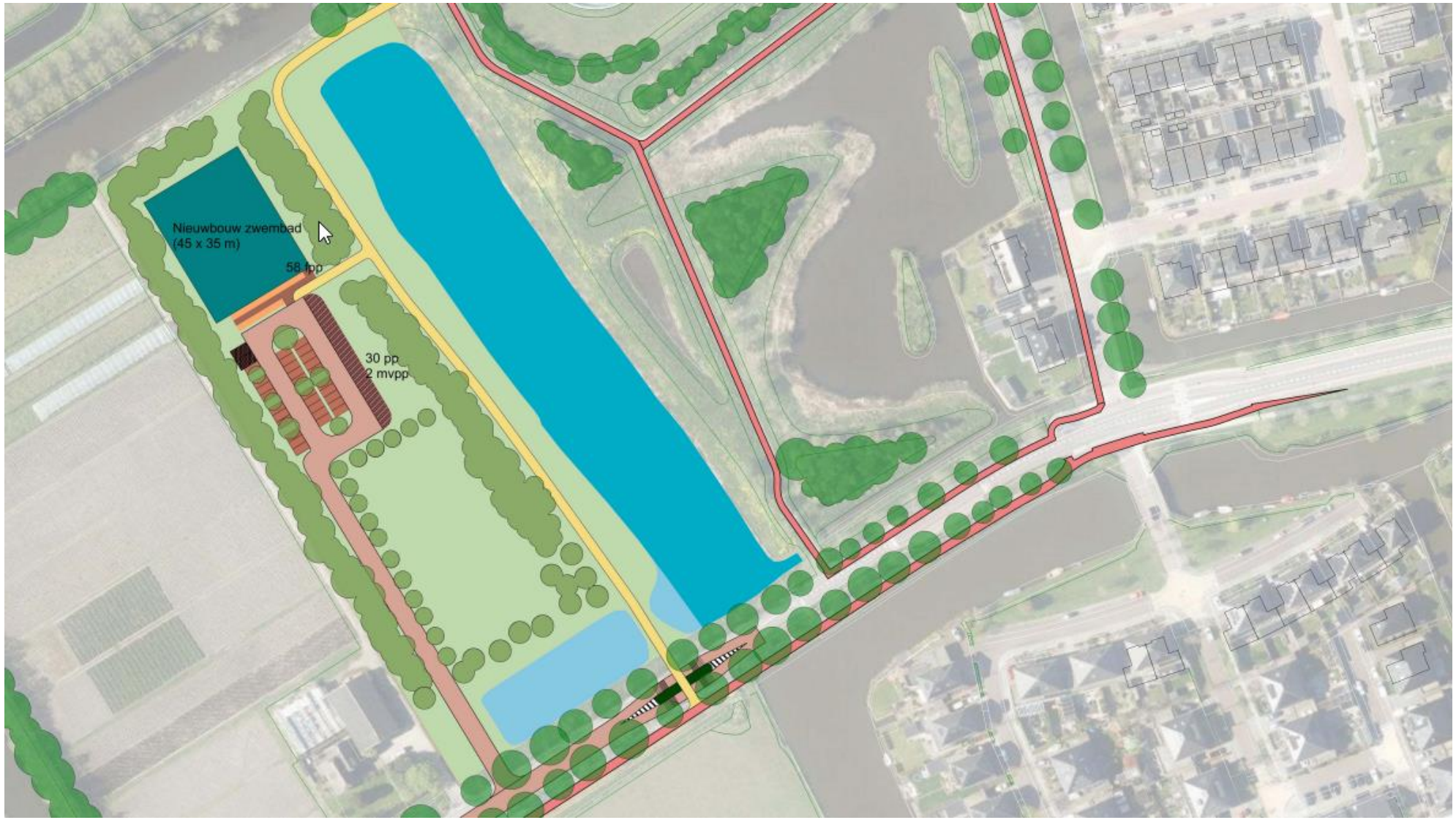
Legenda

- Bestaande bebouwing
- Bestaande overkapping
- Nieuwbouw zwembad
- Nieuwbouw sporthal
- Nieuwe wegen
- Nieuwe voetpaden
- Nieuwe fietspaden
- Nieuwe parkeerplaatsen (pp)
- Nieuwe mindervaliden-parkeerplaatsen (mvpp)
- Nieuwe fietsparkeerplaatsen (fpp)
- Bestaand handbalveld
- Groenvoorziening
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen

Schaal 1:1000
15 maart 2024

GEMEENTE Medemblik

Locatie Vok Koomenweg – variant 3



Aansluiting op Riothermie

1. Een duurzame variant
2. Warmte omzetten in energie voor zwembad is mogelijk
3. Nog ruim voldoende voor nieuwbouwwijken, zoals de Tegel, of bestaande bouw
4. Een deel van de investering in Riothermie kan doorgerekend worden aan de andere projecten

GEMEENTE Medemblik

Uitkomsten risico analyse

1. Participatie: Stichting De Westrand: optie 3, positief
   Sporthalcommissie: optie 3, positief
   Dorpsraad: optie 3, positief
2. Aanliggend bedrijf: ziet het als gevaar voor bedrijfsvoering
3. Spuitzone: geen risico
4. Geurcirkel: geen risico
5. Bodemonderzoek: geen risico
6. Prijsstijgingen zijn opgenomen, maar blijven indicatie

GEMEENTE Medemblik

Financieel plaatje Zwembad

Investering	€ 8.638.700
Prijsstijgingen 6%	€ 518.300
Voorbereidingskrediet	€ 260.000
TOTAAL	**€ 9.417.000**
Afschrijvingstermijn	*40 jaar*
Rente	*3%*
Incidentele projectkosten	**€ 1.130.000**
Structurele kapitaallasten*	€ 456.000
Structureel exploitatietekort	€ 50.000
Structureel benodigd	**€ 506.000**
Structureel beschikbaar in begroting	€ 313.000
Tekort in begroting	€ -193.000
** Lineaire afschrijving, dus aflopend (+- € 6000 per jaar)*	

Gemeente Medemblik

Overige relevante zaken

- Snelle aanbesteding scheelt kosten
- Eigenaarschap bij gemeente Medemblik
- Sportbedrijf Medemblik voor exploitatie en beheer
- Nadat er middelen beschikbaar gesteld zijn, verwachten we in Q1 2026 de 1e paal te slaan

Haalbaarheidsonderzoek vernieuwbouw MFA Abbekerk

GEMEENTE
Medemblik

Achtergrond, kaders en richtlijnen

- Op 13 juli 2023 opdracht aan college om toestemming te geven aan het bestuur van Dorpshuis Abbekerk om het haalbaarheidsonderzoek te doen
- Aantal jaren geleden zijn al verschillende scenario’s onderzocht, waaronder nieuwbouw en later vernieuwbouw voor het MFA
- De fundering bleek in slechte staat, waardoor de opdracht verbreed is
- Het haalbaarheidsonderzoek heeft een maatschappelijk en financieel component

GEMEENTE Medemblik

Maatschappelijke relevantie

- Continuïteit in maatschappelijke functies: huisarts, tandarts, kinderopvang, bewegingsonderwijs, sport, cultuur en ontmoeting. Ook nieuwe huurders.
- Een plek voor iedereen in Abbekerk en omgeving
- De functies in het dorpshuis hebben grote betekenis voor de vitaliteit en sociale samenhang

GEMEENTE Medemblik

Werkwijze haalbaarheidsonderzoek

- Initiële opgave: vernieuwbouw binnen financieel kader (4,7 miljoen ex btw)
- Stap 1: funderingsonderzoek > draagconstructie bestaande gebouw erg kwetsbaar
- Onderzoeken van meerdere scenario’s nodig
- Stap 2: uitwerken 3 scenario’s

GEMEENTE Medemblik

Inhoudelijk: 3 scenario's

Scenario 1: renovatie

- In stand houden bestaande gebouw
- Herstel constructieve gebreken
- Herstel achterstallig onderhoud
- Beperkte verduurzaming

Verlengde levensduur: 15 tot 20 jaar

Scenario 2: vernieuwbouw

- Handhaven bestaande gebouw
- Herstel constructieve gebreken
- Complete renovatie
- Functionele verbeteringen
- Verduurzaming

Verlengde levensduur: 40 jaar

Scenario 3: sloop + nieuwbouw

- Slopen bestaande gebouw
- Nieuwbouw kwalitatief goed, duurzaam en toekomstbestendig dorpshuis
- Compacte en functionele opzet
- Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

Verlengde levensduur: minimaal 40 jaar

GEMEENTE Medemblik

Financieel – investeringskosten

Investeringkostenraming	m2 bvo	Totaal inclusief btw	€ per m2 bvo
Scenario 1: 15-20 jaar	2.591	€ 5.685.000	€ 2.195
Scenario 2: 40 jaar	2.591	€ 9.083.000	€ 3.506
Scenario 3: nieuwbouw	2.367	€ 9.620.000	€ 4.064

Optioneel:

- Pv-panelen op dak (175.000,- inclusief btw, scenario 1 en 2)
- Volledig funderingsherstel (1.2 tot 1.5 miljoen (bouwkosten, excl. btw)
- Tijdelijke huisvesting (ca. 1.3 miljoen incl. btw, scenario 2 en 3)
- Aanwenden subsidies (bijdrage n.t.b.)

GEMEENTE Medemblik

Financieel – exploitatie

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
Lasten	**€ -770.040**	**€ -807.960**	**€ -809.461**
Eigenarenlasten	€ -492.449	€ -536.826	€ -542.461
Gebruikerslasten	€ -92.837	€ -79.985	€ -70.357
Lasten organisatie stichting	€ -120.808	€ -120.808	€ -120.808
Horeca	€ -63.946	€ -70.341	€ -75.836
Baten	**€ 341.864**	**€ 368.916**	**€ 407.751**
Horeca inkomsten	€ 80.383	€ 91.421	€ 100.211
Huurinkomsten (incl vergoeding bewegingsonderwijs)	€ 217.881	€ 237.225	€ 266.837
Doorbelasting servicelasten	€ 33.637	€ 30.307	€ 30.741
Exploitatiesubsidie gemeente	€ 9.963	€ 9.963	€ 9.963
EXPLOITATIERESULTAAT exploitatie stichting	**€ -428.177**	**€ -439.045**	**€ -401.710**

GEMEENTE Medemblik

Conclusie en advies

- Scenario 1 past binnen investeringskader, maar is korte termijn oplossing en geeft niet de gewenste kwaliteitsverbetering
- Scenario 2: toekomstbestendige oplossing, maar groot deel budget gaat naar bouwkundig/constructief herstel. Veel onvoorziene risico’s.
- Scenario 3: meest toekomstbestendige oplossing en slechts klein verschil met investeringskosten van scenario 2. Gunstige exploitatie.

Advies ICS: keuze voor scenario 3 (sloop + nieuwbouw)

GEMEENTE Medemblik

Standpunt college

- Eigenaarschap gebouw naar de gemeente
  - Grip op financiën
  - Bredere blik op de mogelijkheden

- Vervolg op onderzoek over inrichting nieuwbouw
  - Welke voorzieningen komen in het gebouw
  - Eventuele andere kostendragers

GEMEENTE Medemblik

Haalbaarheidsonderzoek 2e sporthal in Wognum

Door Synarchis

GEMEENTE Medemblik

Achtergrond, kaders en richtlijnen

- Op 13 juli 2023 opdracht aan college voor haalbaarheidsonderzoek
- Aantal jaren geleden zijn al verschillende scenario's onderzocht
- Haalbaarheidsonderzoek heeft zich gericht op:
  - Capaciteitsnoodzaak
  - Locatie Sportlaan en locatie De Bloesem
  - Investering- en exploitatiekosten
  - Participatie met verenigingen en omwonenden
- De verenigingen hebben zelf ook een onderzoek uitgevoerd
  - Verschil Synarchis en verenigingen zit met name in de indirecte kosten

GEMEENTE Medemblik

Maatschappelijke relevantie

- Al enkele jaren wordt door de binnensportverenigingen aangegeven dat er te weinig zaalruimte is. Dit blijkt ook uit het onderzoek:
  - De Westfrieslandhal kent tussen 18.00 en 23.00 uur met 86% een vrijwel optimale bezetting
  - Ook de gymzaal aan de Sportlaan en De Dres (sporthal) en Teun Blokker (sportzaal) kennen een hoog gebruiksrendement
  - De extra behoefte aan sporthaluren is becijferd op 1.370 uur per jaar (normatief ruim voldoende)
  - Ten opzichte van 2019 is de situatie niet wezenlijk veranderd
  - Conclusie: vanuit sportief oogpunt is er voldoende draagvlak om de realisatie van een tweede sporthal in Wognum te rechtvaardigen, niet alleen voor de breedtesport maar ook voor het topsportklimaat

GEMEENTE Medemblik

Locatie Sportlaan



Omgeving:

Verkeer: parkeren en route

Participatie:

Omwonenden: Parkeren, onveilige situatie

Verenigingen: Spartanen positief

GEMEENTE Medemblik

Locatie Sportlaan



Voor en nadelen locatie:

- Gebruik bestaande voorzieningen (kleedruimten en kantine)
- Parkeren en groen
- Minder weerstand vanuit omgeving verwacht
- Geen grote binnensport evenementen (met 2 zalen)

GEMEENTE Medemblik

Locatie De Bloesem



Omgeving:

Verkeer: parkeren en route

Participatie:

Omwonenden: parkeren, verkeersdrukte, onveilige situatie

Verenigingen: Meeste verenigingen positief

GEMEENTE Medemblik

Locatie De Bloesem



Voor en nadelen locatie:

- Alle binnensport bij elkaar
- Meer parkeren oplossen
- Grote weerstand vanuit omgeving

GEMEENTE Medemblik

Financieel

Kosten Sporthal locatie Bloesem, investering € 5.360.000 incl BTW / 4.037.000 teruggave SPUK Sport

Incidentele projectkosten	- € 393.000
Kapitaallasten	- € 222.000
Exploitatieresultaat	- € 15.000
Dotatie groot onderhoud	- € 44.000
Kosten	- € 281.000

Kosten Sporthal locatie Sportlaan; investering € 4.535.000 incl BTW / € 3.382.000 terugave SPUK Sport)

Incidentele projectkosten	- € 366.000
Kapitaallasten	- € 186.000
Exploitatieresultaat	- € 46.000
Dotatie groot onderhoud	- € 41.000
Kosten	- € 273.000

Lineaire afschrijving, dus aflopend (+- € 3000 per jaar)

GEMEENTE Medemblik

Onderzoek vanuit de Wognumse verenigingen

Verschillende verenigingen uit Wognum en Nibbixwoud hebben zelf ook een onderzoek gedaan naar de kosten van een sporthal

- Waarom een eigen onderzoek
- Overwegingen

Kansen en risico’s

- Omgeving
  - Bezwaren uit de buurt
  - Bij De Bloesem kan een jaar eerder gestart worden
- Financiële kracht van de verenigingen
  - Meer uren huren betekent hogere kosten voor de verenigingen
  - Topsport is geen gegeven
- Bouwheerschap bij de verenigingen neerleggen
  - Besparing op kosten en capaciteit

GEMEENTE Medemblik

Overige relevante zaken

- Eigenaarschap bij gemeente
- Sportbedrijf Medemblik voor exploitatie en beheer

Integraliteit drie projecten

Projectleider Robert-Jan van Groen

GEMEENTE Medemblik

Integraliteit drie projecten: financiële kaders

We gaan uit van:

- 3 jaar doorlooptijd tot oplevering
- 3% rekenrente
- Afschrijvingen over 40 jaar. Er zullen componenten een kortere afschrijvingstijd hebben.
- Het inzetten van reserves conform motie “geld reserveren..”
- De reserves vallen gelijkmatig vrij over de afschrijfperiode
- Project-, ontwikkel- en onderzoekskosten zullen in één keer worden afgeboekt
- Ontvangen van SPUK-Sport
- Inzetten van opbrengsten van Zeehoekterrein is niet mogelijk. Winst is pas over enkele jaren bekend.

GEMEENTE Medemblik

Integraliteit 3 projecten – Resumé zwembad

Investering	€ 8.638.700
Prijsstijgingen 6%	€ 518.300
Voorbereidingskrediet	€ 260.000
TOTAAL	**€ 9.417.000**
Afschrijvingstermijn	*40 jaar*
Rente	*3%*
Incidentele projectkosten	**€ 1.130.000**
Structurele kapitaallasten*	€ 456.000
Structureel exploitatietekort	€ 50.000
Structureel benodigd	**€ 506.000**
Structureel beschikbaar in begroting	€ 313.000
Tekort in begroting	€ -193.000
** Lineaire afschrijving, dus aflopend (+-€ 6000 per jaar)*	

Integraliteit 3 projecten – Resumé MFA Abbekerk

	Renovatie	Vernieuwbouw	Nieuwbouw
Investering	**€ 5.685.000**	**€ 9.083.000**	**€ 9.620.000**
Afschrijvingstermijn (in jaren)	*20*	*40*	*40*
Rente	*3,1%*	*3,1%*	*3,1%*
Structureel exploitatietekort*	€ 363.000	€ 374.000	€ 346.000
Structureel benodigd	**€ 363.000**	**€ 374.000**	**€ 346.000**
Structureel beschikbaar in begroting	€ 105.500	€ 105.500	€ 105.500
Tekort in begroting	**€ -257.500**	**€ -268.500**	**€ -240.500**
Incidentele projectkosten	**€ -964.000**	**€ -1.479.000**	**€ -1.258.000**

* We gaan uit van inclusief btw, hier kan deels een teruggave in worden verwacht
* We gaan uit van exploitatie en eigendom van stichting, annuïtair afgeschreven

GEMEENTE Medemblik

Integraliteit 3 projecten – Resumé Sporthal Wognum

	Sportlaan	De Bloesem
Investering	**€ 3.382.000**	**€ 4.037.000**
Afschrijvingstermijn (in jaren)	*40*	*40*
Rente	*3%*	*3%*
Structurele kapitaallasten*	€ 186.000	€ 222.000
Structureel exploitatietekort	€ 87.000	€ 59.000
Structureel benodigd	**€ 273.000**	**€ 281.000**
Structureel beschikbaar in begroting	€ 5.500	€ 5.500
Tekort in begroting	**€ -267.500**	**€ -275.500**
Incidentele projectkosten	**€ -366.000**	**€ -393.000**
** Lineaire afschrijving, dus aflopend (+- € 3000 per jaar)*		

Integraliteit 3 projecten – Resumé Sporthal Wognum

	Verenigingen
Investering	**€ 2.650.000**
Afschrijvingstermijn (in jaren)	*40*
Rente	*3%*
Structurele kapitaallasten*	146.000
Structureel exploitatietekort (excl. kapitaallasten)	46.000
Structureel benodigd	192.000
Structureel beschikbaar in begroting	5.500
Tekort in begroting	**-186.500**
Incidentele projectkosten	**-**
** Lineaire afschrijving, dus aflopend* ** Wellicht btw teruggave mogelijk*	

GEMEENTE Medemblik

Integraliteit 3 projecten – Beschikbaar

Beschikbare middelen structureel	
Zwembad	313.000
Sporthal	5.500
Dorpshuis	105.500
nog niet bestemde middelen	
Amendement 'het tientje ook vanaf 2026 goed besteed	60.000
Amendement 'verblijfbelasting in harmonie met inkomsten/uitgaven'	80.000
Beschikbaar structureel	**€ 564.000**
Beschikbaar vanuit reserve a.g.v. motie 'geld reserveren voor zwembad in Wervershoof, de 2de sporthal in Wognum en het dorpshuis in Abbekerk' Niet uitgegeven in 2024-2027	**Vanaf 2028**
Zwembad	37.800
Sporthal	400
Dorpshuis	10.600
Amendementen: het tientje/verblijfsbelasting 26/27	8.500
nog niet bestemd - Reserve corona	8.000
Structureel + beschikbare incidentele middelen	**€ 629.300**

GEMEENTE Medemblik

Opbouw incidentele middelen

Beschikbare middelen incidenteel (reserves)		
Motie 'geld reserveren voor het zwembad in Wervershoof, de tweede sporthal in Wognum en het dorpshuis in Abbekerk'	**totaal**	**bij vrijval afschrijving per jaar**
Zwembad – niet uitgegeven subsidie ‘23-’27	€ 1.513.000	€ 37.800
Sporthal	€ 16.500	€ 400
Dorpshuis	€ 423.000	€ 10.600
Amendementen opnemen (opgespaarde middelen)	€ 338.000	€ 8.500
nog niet bestemd - Reserve corona	€ 318.000	€ 8.000
	€ 2.608.500	**€ 65.300**

GEMEENTE Medemblik

Integraliteit 3 projecten – benodigd & beschikbaar

	2028	2029	2030	2031
Minimaal benodigd	€ 1.125.000	€ 1.116.000	€ 1.107.000	€ 1.098.000
Maximaal benodigd	€ 1.161.000	€ 1.152.000	€ 1.142.000	€ 1.133.000
Beschikbaar	€ 629.000	€ 629.000	€ 629.000	€ 629.000
Minimaal tekort	€ -496.000	€ -487.000	€ -478.000	€ -469.000
Maximaal tekort	€ -532.000	€ -523.000	€ -513.000	€ -504.000

Incidenteel benodigd minimaal	€ 2.460.000
Incidenteel benodigd maximaal	€ 3.002.000

GEMEENTE Medemblik

Integraliteit 3 projecten – Risico’s en kanttekeningen

- Uitgaande van de SPUK Sport (18% teruggave btw) voor Sporthal en Zwembad. Er is een plafond en het volledige bedrag krijgen is onzeker.

- Netcongestie is een risico, waardoor project(en) later kunnen starten
  - Dorpshuis heeft al een aansluiting
  - Riothermie voor zwembad betekent minder stroom nodig
  - Sporthal aansluiten bij andere sportvoorziening

- Bij de planning van de projecten wordt rekening gehouden met ambtelijke capaciteit.

GEMEENTE Medemblik

Vervolg

- Het college doet een investeringsvoorstel in de begroting
- In de begrotingbehandeling 2025 integrale afweging

GEMEENTE Medemblik

Einde presentatie







GEMEENTE Medemblik