synarchis



Rapport

Uitgangspunten realisatie Sporthal Zevenbergen

Gemeente Moerdijk

September 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vraagstelling	3
1.3	Leeswijzer	3
2.	Gebruik en bezetting	4
2.1	Gebruikers	4
2.2	Bezetting	5
2.3	Huidige knelpunten	6
3.	Toekomstperspectief gebruik	7
3.1	Toekomstscenario's	7
3.2	Analyse bezetting en afmeting variant 4	7
3.2.1	Bezetting	8
3.2.2	Belijningsplan	9
3.2.3	Voor- en nadelen sporthal afmeting 63 x 26 x 7 meter	9
4.	Participanten	10
5.	Situering	11
6.	Beheer en exploitatie	13
6.1	Beheer en exploitatie van de sporthal	13
6.2	Exploitatie van de horecavoorziening	15
6.3	Eigendom van de nieuwe sporthal	15
7.	Financiële consequenties	17
7.1	Stichtingskostenraming	17
7.1.1	Ruimtestaat	17
7.1.2	Investeringskosten	17
7.2	Jaarlast	19
8.	Aanbestedingsadvies	21
8.1	Contractvorm	21
8.2	Procedure aanbesteding Design & Build	22
Bijlage 1	Bezettingsroosters (hoogseizoen)	24
Bijlage 2	Belijningsplan 26 x 63 x 7 m.	27
Bijlage 3	Ruimtestaat	29
Bijlage 4	Investeringskostenraming	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Moerdijk kent in de kern Zevenbergen een aantal overdekte sportaccommodaties waarvan een aantal gymnastiekzalen en een sporthal, sporthal De Borgh. Sporthal De Borgh is niet in eigendom van de gemeente Moerdijk. Tussen de gemeente en de huidige eigenaar zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de sporthal tot eind september 2025.

Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Moerdijk het startdocument 'Toekomstbestendige gymnastiekaccommodaties Zevenbergen' vastgesteld. Naar aanleiding van dit startdocument heeft de gemeente al veel zaken uitgezocht en gebruikers gesproken. 30 september 2021 is in de raad besloten over het raadsvoorstel om een nieuwe sporthal te realiseren bij het zwembad. Hierbij is gekozen voor variant D.

Deze rapportage dient, vooruitlopend op het Programma van Eisen, om de uitgangspunten als beschreven in het startdocument 'Toekomstbestendige gymnastiekaccommodaties Zevenbergen' te toetsen en vertalen naar een concreet concept.

1.2 Vraagstelling

De gemeente Moerdijk wenst inzicht in onderstaande vragen met betrekking tot de door raad gekozen variant D (sporthal met 3 zaaldelen, fase 1):

- welke sporten kunnen worden beoefend;
- concept bezettingsschema;
- oppervlakte en verdeling sportruimte;
- bijbehorende voorzieningen incl. maatvoering (o.a. kleedruimte, tribune, bergruimte)
- positionering van de bebouwing;
- voorzieningen in buitenruimte;
- voorstel horecaconcept;
- onderzoek (on)mogelijkheden toevoegen ruimte commerciële functies en monofunctionele voorzieningen
- advies eigendom, exploitatie en beheer

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van de huidige gebruikers in de binnensportaccommodaties in Zevenbergen. Ook wordt op basis van de gebruiksroosters de huidige bezetting in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van de toekomstige sporthal in relatie tot de afmetingen. Hoofdstuk 4 beschrijft de inventarisatie naar eventuele participanten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de situering van de sporthal met aandacht voor de benodigde buitenvoorzieningen. Hoofdstuk 6 gaat in op het beheer en de exploitatie van de sporthal, waarna in hoofdstuk 7 de financiële consequenties inzichtelijk zijn gemaakt.
In hoofdstuk 8 wordt ten slotte een advies gegeven voor de aanbesteding van de realisatie.

2. Gebruik en bezetting

2.1 Gebruikers

Sporthal en gymzaal De Borgh wordt momenteel gebruikt door Primair onderwijs, Voortgezet onderwijs, sportverenigingen en enkele doelgroepen met een verscheidenheid aan activiteiten. Structurele gebruikers zijn:

Primair onderwijs:

- BS De Boemerang — bewegingsonderwijs

Voortgezet onderwijs

- Markland College Zevenbergen — bewegingsonderwijs

Sportverenigingen

- Badmintonvereniging Groene Ster — badminton
- Handbalvereniging Groene Ster — handbal
- Volleybalvereniging Groene Ster — volleybal
- Atletiekvereniging Groene Ster — atletiek
- Judovereniging Zevenbergen — vechtsport
- Tafeltennisvereniging Groene Ster — tafeltennis
- Korfbalvereniging Focus — korfbal
- Karateschool Bushido — vechtsport

Overige gebruikers

- Trimmen — ouderengym
- Snipperbende — theater
- Uurtje Aktief — ouderengym

Alle verenigingen spelen competitie op lokaal of regionaal niveau.
Met name badminton, volleybal, handbal, korfbal en eventueel hockey zijn sporten die door de veldafmetingen een directe relatie hebben met de afmeting van de sporthal. Voor deze gebruikers is het normaliter niet gebruikelijk om gebruik te maken van gymzalen.

Onderwijs

Namens het Primair en Voortgezet Onderwijs heeft de KVLO (Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding) een Handboek Huisvesting Bewegingsonderwijs opgesteld waarin de minimale afmetingen van een gymzaal zijn vermeld. Door de KVLO wordt aanbevolen om zalen van 14 x 26 x 7 meter te hanteren.

Badminton

De badmintonvereniging betreft een vereniging en welke bij de huur van de huidige sporthal ca. 12 velden gebruikt. Met de uitvoering van een nieuwe sporthal van 44,2 x 24 meter is het maximaal aantal beschikbare velden 9 per uur. Hierdoor dient er meer tijd beschikbaar te komen in het rooster ofwel dient de nieuwe sporthal minimaal 29,4 meter breed te worden.

Volleybal

De volleybalvereniging betreft een kleine vereniging. Bij de huur van de huidige halve sporthal worden 2 velden gebruikt.

Handbal

De handbalvereniging gebruikt naast de huidige sporthal ook de gymzaal van 14 x 22 meter. Deze gymzaal is kleiner dan 1/3 sporthal.

Hockey

De hockeyvereniging maakt slechts een deel van het winterseizoen gebruik van, in dit geval, een gymzaal. De vereniging heeft kenbaar gemaakt behoefte te hebben aan een grotere trainingslocatie. Momenteel wordt gebruik gemaakt van ca. 20 zaaluren, hetgeen overeenkomt met 6,7 uren in een volledige sporthal.

Voor een nieuwe sporthal is het voor de aanwezige sportverenigingen in principe voldoende om een sporthal toe te passen van minimaal 44,2 x 24 meter, welke in 3 zaaldelen is te verdelen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een bezettingsrooster of beperkingen welke een vouwwand met zich meebrengt. Om te borgen dat ook losse zaaldelen geschikt zijn voor volleybal en badminton wordt aanbevolen om in het ontwerp rekening te houden met een nettomaat van de zaaldelen van minimaal 15,4 x 24 meter. Hierdoor zijn er, ook na het neerlaten van de scheidingswanden, altijd 3 badmintonvelden of 1 volleybalveld per zaaldeel beschikbaar.

2.2 Bezetting

Voor doordeweekse dagen is gebruik gemaakt van de volgende realistische dagindeling:

- 08:30-16:00 uur onderwijs (maximale bezetting van 7,5 uur per dag).
- 16:00-18:00 uur naschoolse activiteiten/(sport)verenigingen (maximale bezetting van 2 uur).
- 18:00-23:00 uur sportverenigingen en andere (particuliere) sportbeoefenaars (maximale bezetting van 5 uur).

Tijdblok 08.30-16.00 (onderwijs)

- Het Marklandcollege maakt ca. 33 van de beschikbare 37,5 uur gebruik van de sporthal / gymzaal en is daarmee de grootste gebruiker
- Ongeveer 3 uur in de week maakt BS de Boemerang gebruik van een zaaldeel of de gymzaal van De Borgh. BS de Boemerang maakt veelal ook gebruik van gymzaal De Droge Mark.

Tijdblok 16.00-18.00 (naschoolse activiteiten/sport)

- Tussen 16:00 en 18:00 worden de sporthal en gymzaal weinig gebruikt. De atletiekvereniging, judovereniging en handbalvereniging maken wel gebruik, maar de bezetting is zeer laag.

Tijdblok 18:00-23.00 (sport)

- gymzaal Lindonk wordt in de winter gedurende 6 tot 8 weken gebruikt voor hockey, in het voorjaar/zomer gaat deze sport naar buiten.

Tijdblok zaterdag en zondag

- Het gebruik in de weekenden is niet geheel inzichtelijk. Het gebruik is wekelijks ook anders door uit- en thuiswedstrijden. Op basis van de gehouden interviews kan worden geconcludeerd dat er geen knelpunten zijn en ook niet zijn te verwachten. In de ochtenduren wordt de sporthal gebruikt voor badminton en recreatieve gebruikers. ’s-Middags vinden wedstrijden voor handbal en volleybal plaats.

In bijlage 1 is het bezettingsrooster weergegeven van een gemiddelde bezetting van de bestaande sporthal en gymzaal.
In de onderstaande tabel is de bezetting in uren per sportvereniging weergegeven (rooster werkdagen).
Gezien het feit dat in de nieuwe situatie minimaal 3 zaaldelen beschikbaar komen, wordt een gymzaal als 1/3 uur berekend.

Vereniging	Aantal uren hele sporthal	Aantal velden bestaand
Badminton	3	12
Handbal	14	1
Volleybal	3,3	4
SUBTOTAAL	20,3	
Deel v.h. seizoen:		
Hockey	6,7	1
Korfbal	2	1
Atletiek	6,7	n.v.t.

Overige verenigingen zijn buiten beschouwing gelaten. Deze maken geen gebruik van de sporthal tussen 18:00 en 23:00 uur.

2.3 Huidige knelpunten

- Zowel de hockeyvereniging als de handbalvereniging gebruiken momenteel een gymzaal welke voor de beoefening van de sport feitelijk te klein is.
- Het Marklandcollege voorziet dat er door eventuele groei als gevolg van het onderwijsprogramma en/of groei als gevolg van een stijgend leerlingenaantal er onvoldoende ruimte in de sporthal beschikbaar is.
- Door de huidige exploitant wordt de sportaccommodatie met namen praktisch verhuurd. Bij voorkeur de hele hal of per heel uur.
- Voor 18:00 uur en na 22:00 uur is het voor verenigingen vrijwel niet mogelijk om uren te gebruiken doordat er geen trainers beschikbaar zijn.

3. Toekomstperspectief gebruik

3.1 Toekomstscenario's

In de Notitie Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties Zevenbergen zijn 3 mogelijk varianten benoemd. In het raadsbesluit d.d. 30 september 2021 is door de raad aangegeven te kiezen voor een ruime maatvoering voor de nieuwe sporthal en in nader onderzoek te bepalen welke optie het beste aansluit bij de wensen en behoeften van de scholen en verenigingen. Op basis van de basisuitgangspunten is gekeken of deze varianten geschikt zijn voor een verdere uitwerking.

De benoemde varianten zijn:

1. Nieuwbouw sporthal met maatvoering zaaldeel van minimaal 26 x 14 x 7 meter en 1 dubbele sportzaal van minimaal 22 x 28 x 7 conform advies KVLO
2. Nieuwbouw ruime sporthal met maatvoering van grote zaal van minimaal 24 x 44 x 7 – op te splitsen in 3 zaaldelen, waarin voldoende ruimte is voor zowel gymonderwijs als sportverenigingen
3. Nieuwbouw ruime sporthal met maatvoering van grote zaal van minimaal 24 x 44 x 7 op te splitsen in 2 zaaldelen + een zaal van minimaal 26 x 14 x 7, waarbinnen, wat betreft maatvoering, voldoende ruimte is om zowel het gymonderwijs als sportverenigingen te kunnen faciliteren.

Ad 1

Deze variant is niet realistisch. De sporthal wordt vanuit de verenigingen in belangrijke mate gebruikt door handbal, maar ook voor korfbal, waarbij een minimale maat benodigd is van 24 x 44 meter.

Variant 1 wordt niet geadviseerd.

Ad 2

Een sporthal van 24 x 44 x 7 meter is een minimale maat voor verenigingen zoals handbal en korfbal. Bij gebruik van scheidingswanden om de zaal te verdelen in 3 zaaldelen, zal dit direct consequenties hebben voor gebruik door volleybal en badminton als deze géén gebruik maken van de volledige hal. Gecombineerd gebruik is dan beperkt mogelijk.

De KVLO adviseert voor het Voortgezet onderwijs een minimale maat van 14 x 26 meter. In een hal van 24 x 44 meter is deze maat niet aanwezig.

Variant 2 wordt niet geadviseerd.

Ad 3

Zoals ook bij variant 2 benoemd, heeft het opdelen van een sporthal van 24 x 44 meter beperkingen bij het verdelen van de ruimten. Als een sporthal in 2 zaaldelen zal worden verdeeld, wordt geadviseerd de verdeling 1/3 – 2/3 tot te passen om de hal zoveel mogelijk multifunctioneel te verdelen en de scheidingswand geen beperkingen oplevert voor volleybal en badminton. Consequentie is dat het 1/3 zaaldeel niet voldoet aan de richtlijnen van de KVLO voor voortgezet onderwijs, waarbij de 26 meter niet wordt gehaald.

Het realiseren van een losse gymzaal om een extra zaaldeel te creëren is qua kosten in verhouding tot het vergoten van een sporthal met extra scheidingswand zowel als investering als voor de exploitatie een dure optie.

Variant 3 wordt niet geadviseerd.

3.2 Analyse bezetting en afmeting variant 4

Om te komen tot een variant welke voldoet aan het beoogde gebruik is geïnventariseerd op welke wijze het te verwachten gebruik kan worden vertaald naar een nieuwe sportruimte. De voor- en nadelen als benoemd in de drie basisvarianten overwegende is in combinatie met een toekomstig bezettingsschema en rekening houdend met de eisen van de sportbonden en KVLO de minimale afmeting van de sporthal bepaald met als uitgangspunt:

- 3 zaaldelen conform Notitie Variant- en locatiekeuze project 197. Toekomstbestendige gymaccommodaties om te voldoen aan voldoende capaciteit voor onderwijs
- minimale afmeting van 24 x 44 voor sporten als hand-, korf- en voetbal en zaalhockey.
- minimaal 26 meter breed om te voldoen aan de richtlijn van de KVLO-VO
- lengte bepaald op basis van belijningsplan, waarbij de zaaldelen afzonderlijk te gebruiken zijn voor onderwijs, volleybal en badminton.
- gelijktijdig gebruik van een combiveld (bijv. handbal) en een andere vereniging blijft mogelijk

De voorgestelde variant is:
Nieuwbouw sporthal met maatvoering van de wedstrijdruimte van minimaal 26 x 63 x 7 – op te splitsen in 3 zaaldelen

In bijlage 2 is het bezettingsrooster en het belijningsplan voor variant 4 weergegeven. Hieronder is een nadere toelichting gegeven

3.2.1 Bezetting

Bezettingsrooster

Verkend is om een kleinere sporthal te realiseren van 26 x 48 x 7 m.
In de huidige sporthal en gymzaal zijn 12 badmintonvelden en 4 volleybalvelden aanwezig. Indien de sporthal kleiner wordt uitgevoerd dient er rekening mee te worden gehouden dat de verenigingen dus meer uren de sporthal gaan bezetten om hetzelfde aantal uren op een veld te kunnen spelen. In onderstaande tabel zijn de consequenties weergegeven:

Vereniging	Aantal uren hele sporthal	Aantal velden bestaand	Aantal velden nieuw	Aantal uren hele sporthal nieuwe	
Badminton	3	12	9	4	
Handbal	14	1	1	14	
Volleybal	3,3	4	3	4,4	
SUBTOTAAL	20,3			22,4	
Hockey	6,7	1	1	7	

Bij de reductie van 12 naar 9 badmintonvelden zal de badmintonvereniging 1 uur meer de sporthal bezetten. De vereniging heeft kenbaar gemaakt dat het niet gewenst is om gelijktijdig gebruik van 12 velden te spreiden. Consequentie is dat er extra uren benodigd zijn, welke **ten koste gaan van flexibiliteit en eventuele groei** van ook andere verenigingen

De volleybalvereniging gebruikt momenteel vooral een halve hal, hetgeen overeenkomt met 2 velden. Dit zal in de praktijk als consequentie hebben dat men in plaats van een ½ sporthal gebruik zal maken van $^2/_3$ sporthal. Eventueel is het aantal sporthaluren iets te reduceren indien de gehele hal wordt gebruikt, waarbij er 4 velden beschikbaar zijn. Wel is opgemerkt dat er momenteel wedstrijden in de gymzaal worden gehouden omdat de sporthal geheel in gebruik is. Een gecombineerd gebruik van een combiveld met bijvoorbeeld volleybal of badminton is benodigd om een **gelijkwaardige voorziening** te realiseren.

Een sporthal van 48 x 26 x 7 m zou betekenen dat:

- BS de Boemerang wordt verplaatst naar gymzaal De Droge Mark. BS de Boemerang geeft daar nu ook bewegingsonderwijs en conform het rooster is er ruimte. Deze wijziging is uitsluitend noodzakelijk bij intensiever gebruik van de sporthal door het Markland College;
- de gymzaal dient te worden “vrij geroosterd”. Gebruikers waarvoor de afmeting van de sporthal niet noodzakelijk is worden **verplaatst naar andere locatie**. Overigens blijft voor deze gebruikers wel de mogelijkheid om tussen 16:00 en 18:00 uur gebruik te maken van de sporthal;
- aanvang van gebruik zijn aangepast om de bezetting te verhogen en zoveel mogelijk uren van de verenigingen te kunnen inplannen tussen 18:00 en 23:00 uur.

Geconcludeerd is dat een sporthal van 26 x 48 meter, verdeeld met drie zaaldelen **niet toereikend** is om verenigingen nu en in de toekomst te faciliteren.

Om verenigingen goed te faciliteren en minimaal gelijkwaardig gebruik te bieden als in de Borgh wordt geadviseerd een sporthal te realiseren met een afmeting van 63 x 26 x 7 meter. Deze sporthal wordt in basis verdeeld in 3 zaaldelen met een verhouding van 50% – 25% - 25%. Hiermee komt een volwaardig zaaldeel beschikbaar naast het gebruik van een combiveld. Dit zaaldeel voldoet aan de sporttechnische normen, waarmee het kwalitatief iets beter is dan de huidige gymzaal.

3.2.2 Belijningsplan

Geadviseerd wordt om een sporthal te realiseren met een afmeting van **63 x 26 x 7** meter welke te verdelen is in 3 zaaldelen, met als optie om deze in 4 zaaldelen te verdelen. Deze hal is geschikt voor:

- 1 combiveld (hand- korf- voetbal en hockey)
- 4 volleybalvelden in de breedte (1 per zaaldeel)
- 4 volleybalvelden in de lengte (hele hal)
- 12 badmintonvelden
- 3 (optie voor 4) onderwijsdelen (minimaal 15 m x 26 meter)

Alle velden voldoen aan de richtlijnen van de sportbonden in relatie tot het speelniveau. Dit houdt in dat de velden voldoende vrije uitloop hebben rond het veld om de sport veilig te beoefenen en de sporthal ook voldoende hoog is. De vereiste ruimte rond de badminton- en volleybalvelden is ook aanwezig indien de scheidingswanden naar beneden zijn. Vooral bij badmintonvelden is dit niet vanzelfsprekend.

3.2.3 Voor- en nadelen sporthal afmeting 63 x 26 x 7 meter

Ook bij een realisatie van een voldoende grote sporthal zijn er voor- en nadelen.

Voordelen:
Alle sportverenigingen kunnen, gelet op de maatvoering, binnen deze ruimte hun sport beoefenen.

- Verdeling van een grote hal in 3 zaaldelen biedt flexibiliteit/mogelijkheid om te variëren in de maatvoering van de ruimte, wat kan bijdragen aan efficiënter gebruik van de hal;
- Maatvoering voldoet aan advies KVLO voor gymaccommodaties voor middelbaar onderwijs.
- voor (sport)toernooien, examens en incidentele festiviteiten is er één aaneengesloten ruimte.

Nadelen:

- Bij een verdeling van een grote hal in 3 of 4 zaaldelen biedt het middelste zaaldeel beperktere gebruiksmogelijkheden voor o.a. het gymonderwijs, omdat niet alle zijden vaste wanden hebben, en het gebruik van de middelste zaaldelen wordt als minder prettig ervaren.
- Bij groei dient rekening te worden gehouden dat de inroostering plaats dient te vinden buiten de gewenste uren. Een verdeling in 4 zaaldelen biedt afhankelijk van de vraag mogelijk meer flexibiliteit;
- De sporten handbal, volleybal, badminton, korfbal dienen bij de inroostering voorrang te verkrijgen, vervolgens hockey. Daarna dienen de overige sporten te worden ingeroosterd, waarbij deze mogelijk dienen uit te wijken naar een gymzaal. Vooralsnog wordt voorzien dat dit op korte en middellange termijn niet aan de orde zal zijn.

Bovenstaande nadelen lijken in eerste instantie enkel te ondervangen door een extra sporthal te realiseren. Door bij de exploitatie in overleg met de verenigingen de bezetting efficiënt te plannen kunnen de nadelen echter zeer beperkt zijn.

Het zaaldeel tussen 2 scheidingswanden wordt als onprettig ervaren voor bewegingsonderwijs. Oorzaken zijn:

- hoger achtergrondgeluidsniveau door naastgelegen zaaldelen
- bij realisatie bestaat een risico dat de beoogde nagalmtijd niet wordt gehaald, naar mate de nieuwe sportaccommodatie ruimer wordt gemaatvoerd, wordt dit risico beperkt.
- er zijn in het middelste zaaldeel geen wanden beschikbaar waar sporttoestellen kunnen worden gemonteerd.

Bij het opstellen van het Programma van Eisen, de ontwerp- en realisatiefase dient uitdrukkelijk aandacht te worden besteed aan het optimaal uitvoeren van de akoestiek in de sporthal.

4. Participanten

Voor eventuele toevoeging voor aanvullende voorzieningen is een globale verkenning uitgevoerd.
Landelijk is de trend dat de onderstaande functies worden gecombineerd met sportvoorzieningen:

- fitnesscentra
- commerciële sportscholen
- praktijk fysiotherapie

In Zevenbergen zijn, zover bekend, 3 fitnesscentra en 3 praktijken voor fysiotherapie,
te weten:
Fitness

- Pals Fitness en fysiotherapie
- BEE FITT
- SGZ Sport & Welness

Fysiotherapie

- Paramedisch centrum Zevenbergen
- FysioHolland Zevenbergen
- Praktijk voor fysiotherapie Wevers/Fysiowave

Denkbare aanvullende sportactiviteiten zijn:

- buitenbad De Bosselaar
- karate Moerdijk
- Tien Koevoet Dance Masters

Met een selectie van bovenstaande partijen heeft een overleg plaatsgevonden. Hierbij is geconstateerd dat er een spanningsveld ontstaat tussen enerzijds de behoefte naar een eigen ruimte en de inpassing op locatie. Het toevoegen van een commerciële functie zal naar verwachting betekenen dat afhankelijk van de participant de omvang van de sportaccommodatie minimaal 300 m^2 – 2.000 m^2 vergroot dient te worden. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een aanvullende parkeerbehoefte en transportbewegingen in de omgeving.

Hoewel partijen geïnteresseerd zijn, zien zij ook reële opties om elders in Zevenbergen zich te huisvesten en is de combinatie met de sporthal niet per definitie van toegevoegde waarde.

De combinatie met het buitenbad kan met geringe investeringen wel van toegevoegde waarde zijn. De opstallen zijn gedateerd en medegebruik van ruimten in de sporthal kunnen bijdragen aan een hoger comfort van bezoekers aan het buitenbad. Ook een gecombineerde exploitatie van het buitenbad met de sporthal behoort tot de mogelijkheden.

5. Situering

Voor de nieuwe sporthal in Zevenbergen is door de gemeenteraad de locatie bij zwembad de Bosselaar gekozen als de meest geschikte locatie. De intentie is om de sporthal te situeren ter plaatse van de ligweide ten westen van het zwembad. De intentie is om de “ligweide” te benutten.

Na diverse interviews met het Markland College, Optisport en gemeente en rekening houdend met omwonenden en technische aspecten is het gewenst dat de sporthal op de locatie zoveel mogelijk aan de oostzijde wordt gesitueerd. Hierdoor is de bouwmassa zoveel mogelijk verwijderd van de naastgelegen woningen, waarbij een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van de achtergevel van de meest nabijgelegen woning wordt gehanteerd.

Aan de noordzijde is een gasleiding aanwezig onder de ligweide. Uit nader onderzoek is gebleken dat de afstand tussen de gasleiding en de nieuwbouw minimaal 5 meter dient te bedragen. Deze noordzijde is echter uitermate geschikt voor het creëren van een voorplein waar fietsen en auto’s geparkeerd kunnen worden. Aanvullende benodigde buitenvoorzieningen zijn het inrichten van de westzijde van het terrein om de overgang van de watergang naar het sportcentrum in te richten, rekening houdend met het zicht vanuit de naastgelegen woningen en voorkomen van overlast. Tevens dient door de gewijzigde situatie rekening te worden gehouden met het afsluiten van het buitenbad voor onbevoegden.

De noordoosthoek is voor de situering van de entree de meest optimale positie. Zowel vanuit het Markland College als de (fiets)parkeerplaatsen is de entree zichtbaar en logisch gesitueerd. Bovendien is op deze wijze de entree op aanzienlijke afstand van de bestaande woningen gesitueerd, om eventuele overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Door Optisport is gemeld dat de ligweide, welke nu door de sportaccommodatie komt te vervallen, bij warme dagen goed wordt gebruikt. Ter compensatie zou het voldoende zijn als circa 1.000 m^2 wordt gecompenseerd. In de onderstaande situatietekening is de groenstrook aan de westzijde van de ligweide verplaatst en de schaatsbaan verkleind,

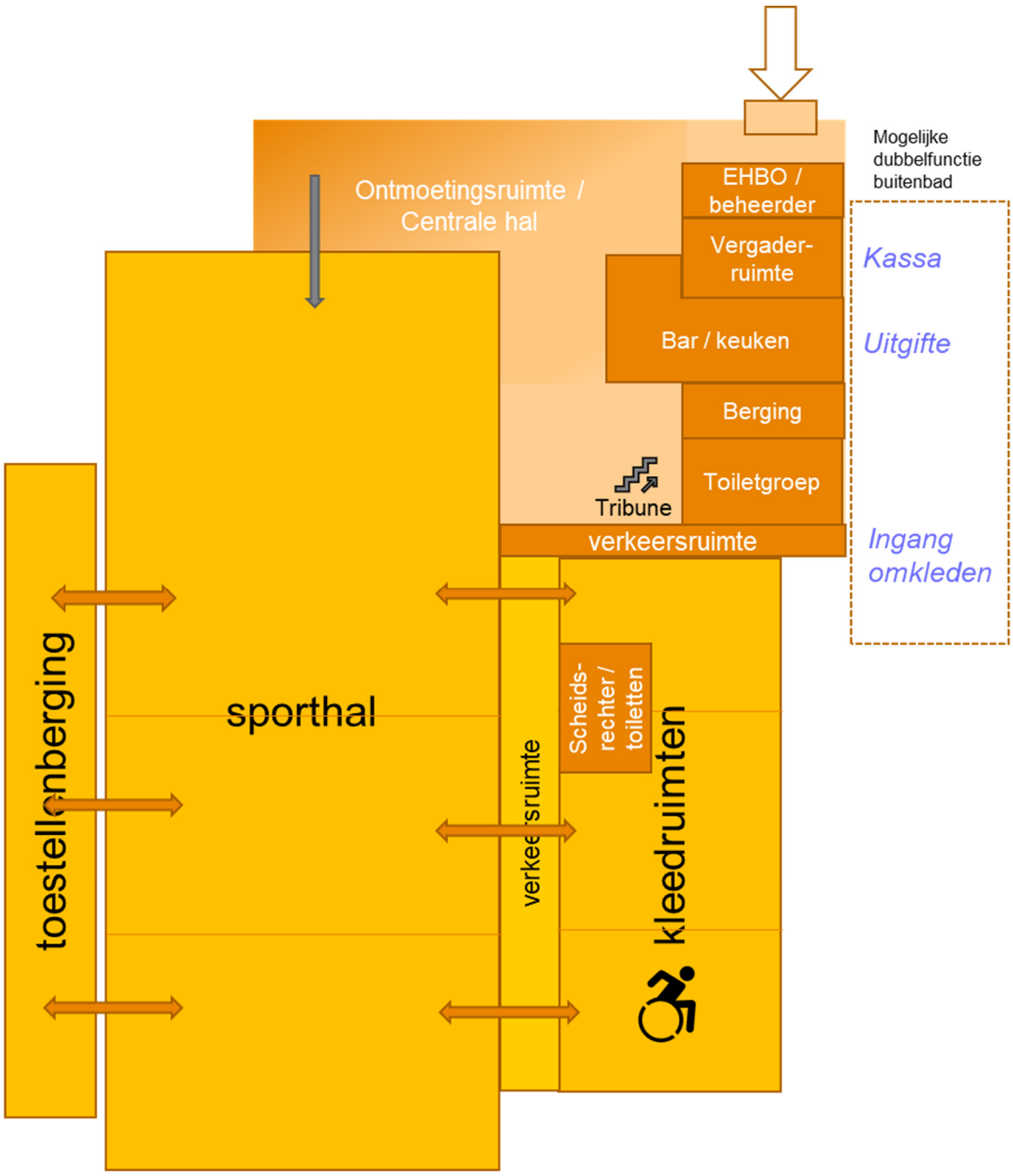


Hoewel het buitenbad geen onderdeel uitmaakt van de nieuwe accommodatie, zijn er, met beperkte middelen, mogelijkheden om de entree van de nieuwe sporthal en ook een uitgiftebalie voor consumpties te combineren met de ligweide van het buitenbad (terras). Daarnaast is door Optisport kenbaar gemaakt dat ook de huidige kleedvoorzieningen zeer gedateerd zijn.

In de onderstaande afbeelding is een vlekkenplan geschetst waarbij de horeca en kleedruimten van de sporthal gecombineerd kunnen worden met het buitenbad. (Dit betreft een optie die in de verdere uitwerking echter niet verder is uitgewerkt).

In onderstaande afbeelding is te zien dat:

- entree is te combineren (ook met uitgifte);
- uitgifte / keuken-bar naar zowel buitenbad als de kantine tot de mogelijkheden behoort;
- een directe toegang met enkele kleedruimten mogelijk maakt de kleedruimten incidenteel ook voor het buitenbad beschikbaar te stellen.



6. Beheer en exploitatie

6.1 Beheer en exploitatie van de sporthal

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 Moerdijk eigenaar wordt van de nieuwe sporthal dient een demarcatie voor wat betreft het onderhoud te worden afgesproken tussen de gemeente en de 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 6.2 verder ingegaan.

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

- Beheer en exploitatie door de gemeente.
- 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 schaalgrootte. 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 Zevenbergen heeft ook de handbalvereniging in het verleden aangegeven wellicht in aanmerking te willen komen voor het beheer en de exploitatie van de nieuwe sporthal of voor de exploitatie van de horeca. 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 Zevenbergen 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 een sessie met diverse betrokkenen vanuit de gemeentelijke organisatie 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 continuiteit	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 hygiene	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 zwembaden exploiteert, veel toegevoegde waarde genereren op de indicatoren innovatie, efficiency en kwaliteit. Stichtingen blijken in de praktijk de 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.

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 Moerdijk voldoende realiteitswaarde.
- Welk belang hecht de gemeente aan de respectievelijke indicatoren in bovenstaande tabel.

Er heeft een sessie plaats gevonden met betrokkenen vanuit de gemeentelijke organisatie over de realiteitswaarde van de verschillende varianten. Hieruit kwam naar voren dat beheer en exploitatie door een marktpartij en de oprichting van een gemeentelijk Sportbedrijf waar de exploitatie van de nieuwe sporthal onderdeel van uit zou maken in de gemeente Moerdijk als het meest realistisch worden beoordeeld. Beide in de wetenschap dat binnen afzienbare termijn ook alternatieve keuzes gemaakt kunnen worden over het beheer en de exploitatie van andere sport- en maatschappelijke voorzieningen in de gemeente Moerdijk.

Om de tweede vraag te kunnen beantwoorden is overleg gevoerd met de verschillende betrokkenen vanuit de gemeentelijke organisatie waarbij de wegingsfactoren zijn bepaald per indicator. Dit resulteert in de score per beheersvorm zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Scoretabel sporthal	wegings-factor	gemeentelijk beheer		sport bedrijf		stichting		marktpartij	
Gemeentelijke sturing	3	5	15	3	9	3	9	2	6
Maatschappelijk rendement	4	5	20	4	16	4	16	3	12
Stabiliteit en continuiteit	8	5	40	3	24	3	24	4	32
Marktgerichtheid en innovativiteit	1	3	3	5	5	3	3	4	4
Effectiviteit en efficiency	9	1	9	3	27	3	27	5	45
Voorkomen van exploitatierisico's	2	1	2	3	6	3	6	5	10
(Maatschappelijk) draagvlak	5	5	25	4	20	4	20	2	10
Kwaliteit onderhoud en beheer	7	4	28	4	28	3	21	5	35
Kwaliteit toezicht en hygiene	6	4	24	4	24	5	30	4	24
Totaalscore:			**166**		**159**		**156**		**178**

Uit de tabel blijkt dat de beheersvorm "marktpartij" het hoogst scoort. Het is echter duidelijk dat de keuze voor een beheersvorm geen mathematische exercitie betreft. Voorgaande tabel vormt wel een goede input voor de verdere gedachtenvorming hierover. Opgemerkt dient te worden dat hierbij ook andere voorzieningen binnen de gemeente betrokken zullen worden zoals in ieder geval het naast de nieuwe sporthal gelegen zwembad De Bosselaar en de Niervaert (zwembad, sporthal, gemeenschapshuis) in Klundert.

6.2 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 relatie met de keuze die gemaakt wordt voor het beheer en de exploitatie van de sporthal (zoals beschreven in paragraaf 6.1).

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 Zevenbergen lijkt de handbalvereniging (Groene Ster) belangstelling te hebben voor de exploitatie van de horeca. De exploitatie door een lokale ondernemer lijkt vanwege de relatief beperkte omvang van de horecavoorziening minder kansrijk.

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 Zevenbergen niet het geval. Dit betekent dat de handbalvereniging 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 Zevenbergen zou worden gekozen dient derhalve een zorgvuldige verdere uitwerking van dit concept plaats te vinden.

6.3 Eigendom van de nieuwe sporthal

De gemeente Moerdijk zal de investering in de nieuwe sporthal in Zevenbergen voor haar rekening nemen. Hiermee wordt zij in principe ook eigenaar van deze voorziening. Verschillende gemeenten 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.

7. Financiële consequenties

7.1 Stichtingskostenraming

7.1.1 Ruimtestaat

Het bruto vloeroppervlak van de sporthal en bijbehorende nevenruimte bedraagt ruim 3.000 m^2. Een uitgebreide ruimtestaat is als bijlage 3 toegevoegd.

7.1.2 Investeringskosten

Bijlage 4 bevat de uitgebreide stichtingskostenraming. De volgende tabel vat de raming samen:

Stichtingskosten

						excl. BTW
Kosten gemeente						
100	Grondkosten					7.500
200	Projectbegeleiding					549.918
300	Renten					0
400	Bijkomende kosten					110.000
500	Interieur					118.000
Totaal	**Kosten gemeente**					**785.418**
Kosten marktpartij						
1100	Bouwkosten					6.675.483
1200	Honoraria					524.248
1300	Infra					770.125
1400	Bijkomende kosten					157.972
1500	Prijsstijgingen					1.102.000
1600	Marktwerking					0
Totaal	**Kosten marktpartij**					**9.229.828**
ONVOORZIEN						
2000	onvoorzien		10,00% van 100 t/m 1900			1.002.000
Totaal	**Stichtingskosten**	**excl. BTW**				**11.017.245**
	Sporthal			€	9.910.000	
		BTW		€	2.080.000	
					€	**11.990.000**
	Infrastructuur				**€**	**1.110.000**
Totaal	**Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)**				**€**	**13.100.000**

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de verschillende posten:

Grondkosten

De grondkosten betreffen met name het uitvoeren van bodemonderzoeken voor de vergunningen. De grond is eigendom van de gemeente en deze wordt ‘om niet’ ingebracht in het project.

Specifieke locatie gebonden aspecten als bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buiten terrein zijn niet opgenomen. Vooralsnog zijn er geen indicaties dat dergelijke kosten worden verwacht.

Projectbegeleiding

Onder deze kosten worden de externe begeleidingskosten verstaan. Dit betreft de kosten voor het begeleiden van de voorbereiding, aanbesteding, ontwerp en realisatie.

Bijkomende kosten opdrachtgever

De bijkomende kosten voor de opdrachtgever betreffen met name de aansluiting / het verleggen van de nutsvoorzieningen. Het verleggen van de bestaande gasleiding is niet opgenomen.

Losse inrichting

De losse inrichting betreft met name de losse inrichting zoals schoonmaakmateriaal, keukeninrichting, losse sporttechnische inrichting en eenvoudige inrichting voor de ontmoetingsruimte.

Bouwkosten

Onder de bouwkosten wordt verstaan alle bouwkundige- en installatietechnische kosten om het project te realiseren. De vaste en verplaatsbare sporttechnische inrichting valt hier ook onder.

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 en voor het gebouw), groenvoorzieningen, fietsparkeerplaatsen en overige terreininrichting opgenomen. De kosten voor infrastructuur incl. bijbehorende advieskosten zijn niet berekend in de BTW.

Bijkomende kosten opdrachtnemer

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

Prijsstijgingen

In deze investeringsbegroting wordt prijspeil september 2022 gehanteerd. Op basis van de planning zijn de (vermoedelijke) prijsstijgingen doorgerekend tot de oplevering. Voor de indexering wordt een prijskostenstijging van 6,5% per jaar gehanteerd. Als gevolg van de ontwikkelingen in Oekraïne zijn de prijzen in de markt voor materialen en personele inzet zeer onzeker. Geadviseerd wordt om bij aanvang van de gunningsfase bij de aanbesteding de prijsstijging nogmaals te monitoren.

Marktwerking

Naast de prijsstijgingen hebben we invloed van de marktwerking (conjunctuur) van 0% opgenomen. Hoewel de orderportefeuille bij bouwbedrijven in het algemeen zeer goed gevuld is, zijn er ook zorgen over de toekomst als gevolg van prijsstijgingen waardoor het aannemelijk is dat projecten geen doorgang vinden.

Onvoorzien

Er is een post onvoorzien opgenomen ter hoogte van 10% van de bouwkosten. De post onvoorzien kan o.a. ingezet worden voor: wijzigingen ontwerp, tegenvallende prijsstijgingen en meerwerk als gevolg van bijvoorbeeld onverwachte kabels en leidingen, verontreinigingen in de bodem etc.

Duurzaamheid

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

- All-electric gebouw (aardgasloos)
- energieneutraal (ENG)

Routekaart Duurzaamheid Moerdijk

Bij het opstellen van deze rapportage er nog geen definitieve ambitie bekend. Mede door de stijgende energieprijzen wordt het steeds rendabeler om energiebesparende maatregelen te nemen. Hiervoor is in de investeringsraming een extra budget opgenomen van 2,5% van de bouwkosten.

7.2 Jaarlast

Hieronder is de exploitatiebegroting gepresenteerd voor de nieuwe sporthal. Dit is inclusief eigenaarslasten (kapitaallasten, groot onderhoud en eigenaarsdeel belastingen en verzekeringen) waarmee het uiteindelijke saldo derhalve de integrale jaarlast voor de gemeente betreft. De investeringen van de inrichting van de openbare ruimte zien niet opgenomen in de kapitaallasten.

Begroting sporthal Zevenbergen (inclusief Btw)	
Baten	
Omzet bewegingsonderwijs	€ 73.000
Omzet verenigingen	€ 63.000
Omzet horeca	€ 40.000
Totaal baten	**€ 176.000**
Lasten	
Personeel	€ 48.000
Energie	€ 10.000
Onderhoud	€ 100.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 576.000
Inkoop horeca	€ 14.000
Overig	€ 100.000
Totaal lasten	**€ 848.000**
Jaarlast gemeente	**-€ 672.000**

Uitgangspunten:

- Prijspeil september 2022
- Alle bedragen inclusief Btw (mogelijk is nog verrekening Btw of gebruikmaken van SPUK mogelijk, dit moet nader worden bepaald)
- Exploitatie door een marktpartij

Toelichting:

- Omzet onderwijs op basis van aantal klokuren volgens rooster De Borgh vermenigvuldigd met het door de gemeente gehanteerde bedrag per klokuur van € 22,04. Voor het Markland College is uitgegaan dat 15% van het 40 weken geen gebruik wordt gemaakt van de sporthal en buiten wordt gesport. In omzet is de volgende tabel weergegeven:

Gebruik sporthal Zevenbergen voor onderwijs			
	Klokuren (40 weken)	**Bedrag per klokuur**	**Omzet per jaar**
Markland college (34 weken per jaar binnen)	3247	22,12	€ 71.824
Primair onderwijs (40 weken per jaar)	60	22,12	€ 1.327
Totaal	**3.307**		**€ 73.151**

- Omzet verenigingen op basis van verwachte aantal verhuurde uren vermenigvuldigd met de door de gemeente vastgesteld tarieven voor ¾ sporthal, ½ sporthal of ¼ sporthal. Voor Korfbal is de bezetting gecorrigeerd met 50% gezien zij niet het volledige seizoen gebruik maken van de Sporthal. De omzet is in de volgende tabel weergegeven:

Gebruik sporthal Zevenbergen door verenigingen (uitgangspunt: 40 weken per jaar)				
	3/4 sporthal	**1/2 sporthal**	**1/4 sporthal**	**Omzet per jaar**
Tarief	**€ 41,90**	**€ 22,72**	**€ 16,39**	
Verenigingen	*uren per week*	*uren per week*	*uren per week*	
Handbal	13	6	3,5	€ 29.535
Badminton	6,5	3	1,5	€ 14.604
Tafeltennis			3,5	€ 2.295
Judo			2	€ 1.311
Volleybal	1	5		€ 6.220
Atletiek			4	€ 2.622
Korfbal (1/2 seizoen)		1,75		€ 1.590
Variabel		5		€ 4.544
Totaal uren per week	**20,5**	**20,75**	**14,5**	**€ 62.722**

- Omzet horeca op basis van benchmark sporthallen met vergelijkbare bezetting.
- Personeelskosten op basis van benchmark vergelijkbare sporthallen.
- Energie op basis van de uitgangspunten nieuwe sporthal Zevenbergen.
- Onderhoud is gesteld op ongeveer 1% van de in de vorige paragraaf geraamde investeringskosten (jaarlijkse dotatie voor een periode van 40 jaar waarbij vervanging van installaties en dergelijke niet is inbegrepen, deze worden “gedekt” door de kapitaallasten waarbij op basis van verschillende componenten is afgeschreven). Dit betreft dus het eigenaarsdeel van het onderhoud.
- De kapitaallastenlasten over de in de vorige paragraaf geraamde investeringskosten zijn op aanwijzing van de gemeente berekend met als uitgangspunten: lineair, 40/20 jaar afschrijvingstermijn, 1,5% rente. De kapitaallasten hebben betrekking op jaar 1 en nemen jaarlijks af.
- Inkoop horeca is 35% van de omzet horeca.
- Overige kosten op basis van benchmark vergelijkbare sporthallen en bestaan uit schoonmaak, dagelijks onderhoud (huurdersdeel van het onderhoud), belastingen en verzekeringen (eigenaars- en huurdersdeel), management fee en algemene kosten (kantoorkosten, administratie- en accountantskosten, promotiekosten, etc.,).

8. Aanbestedingsadvies

Om een sportaccommodatie te realiseren zijn diverse contractvormen en aanbestedingsvormen mogelijk. De situatie voor sporthal Zevenbergen zijn er enkele kenmerken die relevant zijn om te komen tot een advies, te weten:

- De intentie is om sporthal De Borgh te sluiten om herontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. De eigenaar wil naar verwachting de herontwikkeling op korte termijn starten. Een relatief korte en efficiënte ontwikkelproces en realisatie zijn van belang;
- De nieuwe sporthal is gelegen op een locatie waar aan de zijde van de woningen en het Markland College verhoogde eisen gesteld worden gesteld aan de architectuur, zoals beschreven in welstand-gebiedscriteria;
- De sporthal dient voornamelijk functioneel te zijn voor onderwijs en sportbeoefening;
- Gemeente is bereid gebruikt te maken van de kennis van marktpartijen met betrekking tot de kwaliteit van het ontwerp en de uitvoering.

8.1 Contractvorm

Traditioneel of geïntegreerde contract

Voor de realisatie zijn Traditionele (UAV) en Geïntegreerde (UAV-GC) contractvormen beschikbaar.

Bij een traditionele contractvorm is het aannemelijk dat de doorlooptijd langer zal zijn dan een geïntegreerd contract vanwege de benodigde doorlooptijden voor achtereenvolgens de selectie van adviseurs, het ontwerptraject en vervolgens de aanbesteding voor realisatie. Naast de langere doorlooptijden van de aanbestedingsprocedures, zal ook het ontwerpproces langer zijn, doordat bij een traditionele contractvorm het ontwerp op een hoger detailniveau dient te worden uitgewerkt.

Een ander vorm van een traditionele contractvorm is het vormen van een Bouwteam, waarbij de opdrachtnemer (aannemer) tijdens de ontwerpfase als adviseur meedenkt in de bouwmethodiek. Voorwaarde is dat de aannemer na de ontwerpfase als enige een aanbieding mag doen. De gemeente kan, indien de aanbieding niet aansluit bij de directiebegroting na de ontwerpfase, alsnog afstand doen van de aanbieding en het werk alsnog aanbesteden met als risico dat ook deze inschrijvers een aanbieding doen boven het beoogde budget. In de praktijk komt een dergelijk situatie niet veel voor en wordt alsnog financiële ruimte gevonden om de aannemer de contracteren en het werk te continueren. Met name bij complexe werken of bij werken met een repeterend karakter kan een bouwteam een goede contractvorm zijn.

De markt van ervaren sporthalbouwers kenmerkt zich door een grote mate van bekendheid met de UAV-GC contractvorm. Door een geïntegreerd contract worden architect en aannemer als één contractpartij aanbesteed, hetgeen de doorlooptijd korter maakt. Bovendien kan de ontwerpfase op detailniveau parallel lopen met bijvoorbeeld aanvraag omgevingsvergunning en de realisatie van de fundering, waardoor ook het ontwerpproces netto korter is. Geïntegreerd contracten worden over het algemeen alleen afgesloten bij projecten van enige omvang. Wij verwachten dat de omvang van Sporthal Zevenbergen inclusief de infrastructurele werkzaamheden voldoende is. Een geïntegreerd contract behelst een hoge administratieve last bij opdrachtnemer.

Varianten Geïntegreerde contracten

We onderscheiden de onderstaande contractvormen:

- Design & Build (DB)
  Het *ontwerp* en de *realisatie* van het sportcentrum worden als geheel op de markt gebracht. Na oplevering wordt het sportcentrum in gebruik genomen en is de exploitant verantwoordelijk voor exploitatie en onderhoud.
- Design Build Maintain (DBM)
  Het *ontwerp* en de *realisatie* van het sportcentrum worden als geheel op de markt gebracht. Het verschil met de DB-variant is dat de opdrachtnemer na ingebruikname verantwoordelijk blijft voor het uitvoeren van *onderhoud* aan het gebouw. De exploitant wordt verantwoordelijk voor de exploitatie.
- Design Build Maintain Operate (DBMO)
  Het *ontwerp* en de *realisatie* van het sportcentrum worden als geheel op de markt gebracht. Het verschil met de DB en DBM-variant en is dat de opdrachtnemer na ingebruikname verantwoordelijk blijft voor het uitvoeren van *onderhoud* aan het gebouw én ook de *exploitatie*.

Naar mate een project complexer is, is het voor zowel opdrachtgever als opdrachtnemer interessant om Maintain en/of Operate te overwegen. Sporthal Zevenbergen kan worden gekenmerkt door een functioneel gebouw, waarbij het aannemelijk is dat er geringe risico's zijn op het gebied van onderhoud en het gelijktijdig contracteren van een exploitant geen toegevoegde waarde heeft.

Advies aanbesteding

Alles overwegende adviseren wij een hybride contractvorm te overwegen. Hierbij wordt een Design & Build opdracht aanbesteedt, waarbij de opdrachtnemer zowel verantwoordelijk is voor het ontwerp en de realisatie. De gemeente en opdrachtnemer komen echter overeen dat de opdrachtgever zich het recht voorbehoudt om binnen een vooraf vastgesteld bandbreedte kwalitatieve verbeteringen in het ontwerp door te voeren (in de vorm van een stelpost). Vervolgens wordt UAV-contract gesloten, waarbij een aanvullende clausule wordt opgenomen, waarin de ontwerpverantwoordelijkheid blijft bij de opdrachtnemer. De opdrachtgever zal verantwoordelijk zijn voor de kwaliteitscontrole (toezichthouder) tijdens de realisatie *). Een UAV-gc-contractvorm behoort ook tot de mogelijkheden, waarbij aan opdrachtnemer meer verantwoordelijkheden worden gegeven om het proces en de kwaliteit te borgen.

*) Indien de omgevingswet is ingevoerd zal de verantwoordelijkheid bij opdrachtnemer zoals voor de kwaliteitscontrole en toezicht zoals is vastgelegd in de wet onverminderd van kracht worden.

Voor een goede marktwerking en voldoende inschrijvers, in de huidig flink aangetrokken markt, is het advies de realisatie en exploitatie apart aan te besteden. De regie op het onderhoud te laten bij de partijen die op locatie het beheer en exploitatie uitvoeren: de gemeente en/of de exploitant.

8.2 Procedure aanbesteding Design & Build

Europees niet openbaar

Gezien de investeringskostenraming zal het project Europees moeten worden aanbesteed. Bij een dergelijke Design & Build aanbesteding opteren wij gebruikelijk voor een niet-openbare aanbesteding, zodat na voorselectie een beperkt aantal marktpartijen wordt uitgenodigd in te schrijven. Wij adviseren u uit te gaan van een voorselectie, waarbij uiteindelijk vijf partijen worden geselecteerd. In de gunningsfase wordt aan deze partijen onder andere een (voorlopig) ontwerp gevraagd voor de realisatie van het sportcentrum; derhalve is het verstandig het aantal geselecteerde partijen niet te groot te laten zijn. De vijf geselecteerde partijen worden in de gelegenheid gesteld daadwerkelijk in te schrijven en een (voorlopig) ontwerp te maken en te presenteren.

Economisch meest voordelige inschrijving

In tegenstelling tot traditionele aanbesteding op basis van opgestelde bestekken (wanneer het ontwerp dus helemaal gereed is), is het bij een Design & Build aanbesteding onlogisch te kiezen voor het gunningcriterium laagste prijs. Er wordt immers een (voorlopig) ontwerp gevraagd aan de marktpartijen. Kwaliteit wordt hierdoor een belangrijk criterium. Het gunningscriterium van Design & Build aanbestedingen is daarom gebruikelijk de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI).

Bij aanbestedingen met als gunningcriterium EMVI is het verplicht om niet alleen op prijs, maar ook op kwaliteit te gunnen. Er zijn twee manieren van gunnen mogelijk. Ten eerste is het mogelijk om zowel de prijs als de kwaliteit mee te laten wegen in de beoordeling. Ten tweede is het mogelijk om alleen de kwaliteit als gunningscriterium te hanteren. In dat geval dient sprake te zijn van een vastgesteld budget, dat wordt meegegeven aan de inschrijvers.

Wij adviseren een aanbesteding met een vastgesteld budget, maar met een risicoregeling voor prijsstijgingen. Naast dat u prijszekerheid heeft aan de voorzijde kan de kwaliteit tussen de onderlinge plannen zuiver worden beoordeeld. De kwaliteitscriteria die we voorstellen zijn (1) functionaliteit (ontwerp binnenzijde), (2) materiaalgebruik, beheer en onderhoud en (3) architectonische, stedenbouwkundige en ruimtelijk kwaliteit. [1]Bovendien is dit voor deze specifieke markt bekende en duidelijke beoordelingssystematiek.

[1] Genoemde gunningscriteria zijn ter indicatie en kunnen tot het opstellen van de gunningsleidraad nog gewijzigd worden.

Inschrijving

Om de kwaliteit te kunnen beoordelen wordt aan gegadigden gevraagd op basis van de Vraagspecificatie (gunningsleidraad, juridische en financiële documenten, randvoorwaarden waaronder programma van eisen en documenten met betrekking tot de locatie) een inschrijving te vervaardigen.

De inschrijving bestaat uit een inschrijfbiljet, planning, open begroting, 2d ontwerp op voorlopig ontwerp niveau, 3d ontwerp, visie ontwerp van de inrichting buitenruimte, technisch omschrijving, kleur- en materialenstaat, ruimtestaat en een toelichting op de gunningscriteria.

Om de kwaliteit van de inschrijvingen te verhogen wordt tevens geadviseerd een individuele inlichtingenronde te organiseren. De correct ingeschreven partijen krijgen allen de gelegenheid hun plan door middel van een presentatie toe te lichten aan de advies- en gunningscommissie.

Gezien de inspanning die van de marktpartijen wordt gevraagd, alsmede de huidige aantrekkende marktsituatie waardoor partijen meerdere uitvragen krijgen en daardoor ook keuzen kunnen maken, adviseren we de partijen die een volledige aanbieding doen ook een rekenvergoeding van € 5.000 - 10.000 te verlenen.

Bijlage 1 Bezettingsroosters (hoogseizoen)

Legenda

Primair Onderwijs

P1 Basisschool De Toren RK

P2 OBS De Boemerang

P3 Basisschool de Neerhof

P4 De Regenboog

P5 De Arenberg

Voortgezet onderwijs

V1 Markland College

Sportverenigingen

S1 Badmintonvereniging (De Groen Ster)

S2 Handbalvereniging Groene Ster

S3 Volleybalvereniging Groene Ster

S4 Atletiekvereniging Groene Ster

S5 Turnen

S6 Judovereniging

S7 Tafeltennisvereniging Groene Ster

S8 Badmintonvereniging de Kleppers

S9 Karateschool Bushido

Hockeyvereniging

S10 Korfbalvereniging

Overige Doelgroepen

D1 Trimmen

D2 Gymnastiek

D3 Uurtje aktief

D5 Snipperbende

D6 Aikido

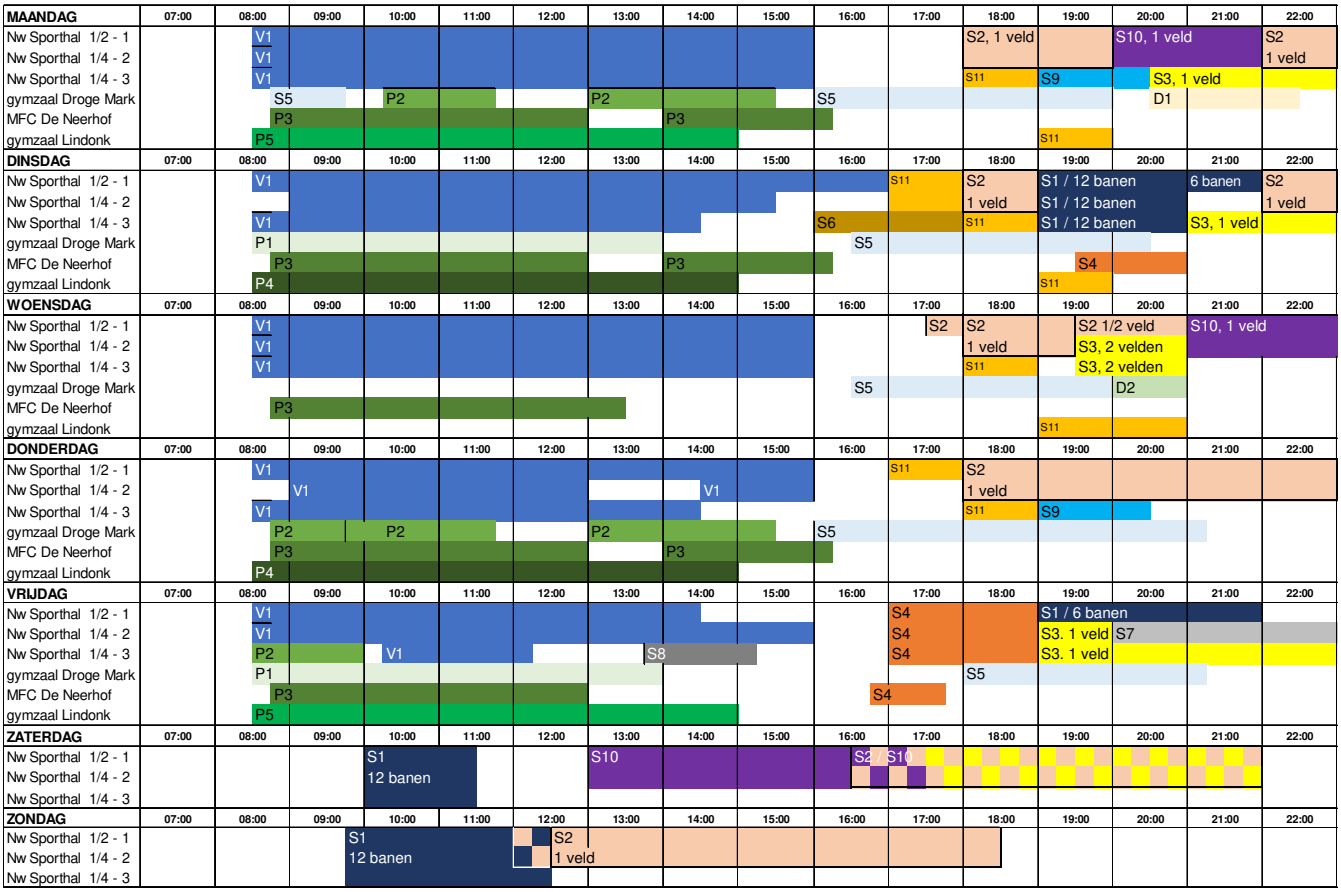
D7 meerMoerdijk

D8 MBVO (Meer Bewegen Voor Ouderen) MeerMoerdijk

Rooster huidige situatie:

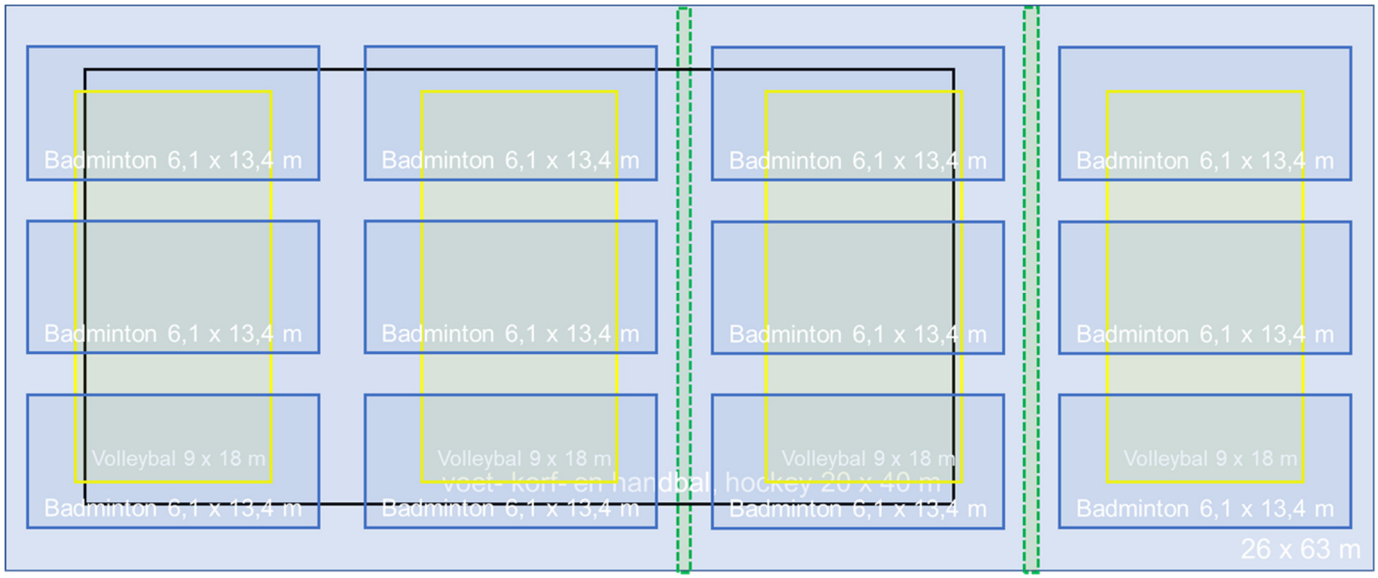
MAANDAG	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
De Borg 1/2 [1]		V1										S2			S10	S2
De Borg 1/2 [2]		V1										S2			S10	S2
De Borg gymzaal		V1											S9			
gymzaal Droge Mark		S5		P2			P2			S5				D1		
MFC De Neerhof		P3						P3								
gymzaal Lindonk		P5														
DINSDAG	**07:00**	**08:00**	**09:00**	**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**
De Borg 1/2 [1]		V1										S2	S1 / 12 banen			
De Borg 1/2 [2]		V1										S2	S1 / 12 banen			
De Borg gymzaal										S6		S2				
gymzaal Droge Mark		P1								S5						
MFC De Neerhof		P3						P3								
gymzaal Lindonk		P4														
WOENSDAG	**07:00**	**08:00**	**09:00**	**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**
De Borg 1/2 [1]		V1										S2	S3			
De Borg 1/2 [2]		V1									S2				S10	
De Borg gymzaal		V1											D3	S2		
gymzaal Droge Mark										S5				D2		
MFC De Neerhof		P3														
gymzaal Lindonk				D8												
DONDERDAG	**07:00**	**08:00**	**09:00**	**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**
De Borg 1/2 [1]		V1										S2				
De Borg 1/2 [2]		V1										S2				
De Borg gymzaal			V1				P2	V1					S9	S2		
gymzaal Droge Mark				P2			P2			S5						
MFC De Neerhof		P3						P3								
gymzaal Lindonk		P4														
VRIJDAG	**07:00**	**08:00**	**09:00**	**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**
De Borg 1/2 [1]		V1									S4		S3			
De Borg 1/2 [2]		V1									S4			S1 / 12 banen		
De Borg gymzaal		P2		V1			S1					S3		S7		
gymzaal Droge Mark		P1										S5				
MFC De Neerhof		P3								S4						
gymzaal Lindonk		P5														
ZATERDAG	**07:00**	**08:00**	**09:00**	**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**
De Borg 1/2 [1]				S1 / 12 banen			S10			S2						
De Borg 1/2 [2]				S1 / 12 banen			S10			S3						
De Borg gymzaal			D5													
gymzaal Droge Mark																
MFC De Neerhof																
gymzaal Lindonk																
ZONDAG	**07:00**	**08:00**	**09:00**	**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**
De Borg 1/2 [1]				S1/ 4 banen			S2									
De Borg 1/2 [2]							S2									
De Borg gymzaal																
gymzaal Droge Mark																
MFC De Neerhof																
gymzaal Lindonk																

Rooster nieuwe situatie



Bijlage 2 Belijningsplan 26 x 63 x 7 m.

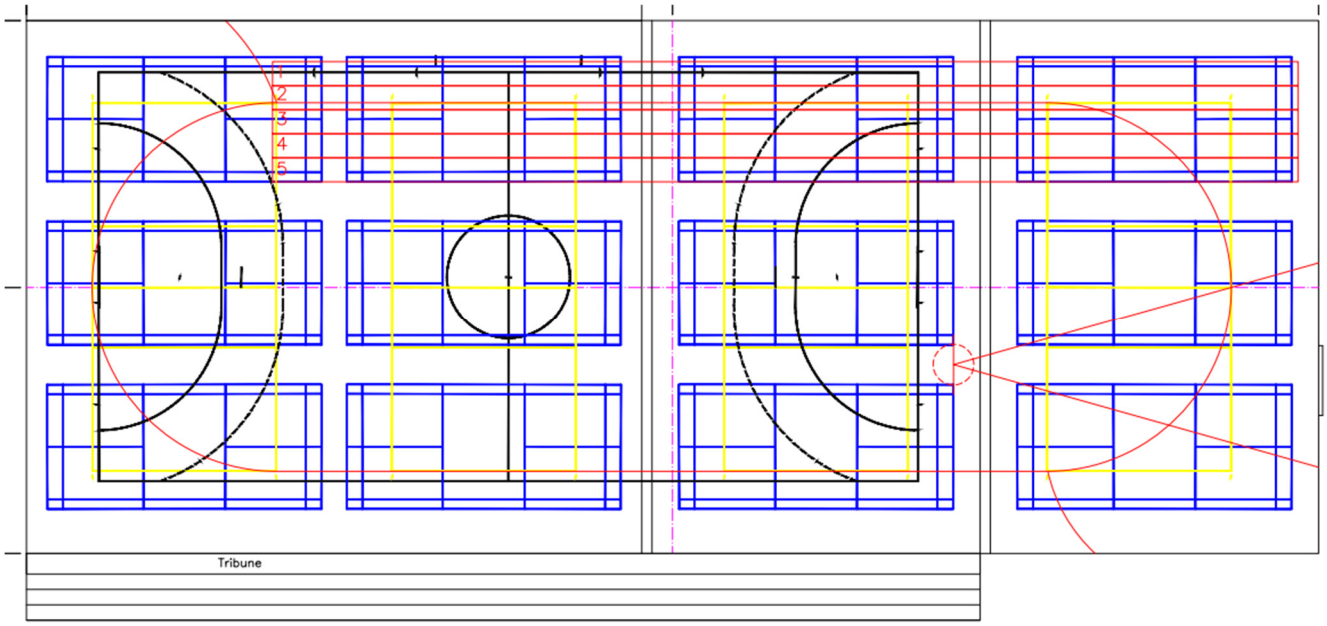
Uitgangspunten belijningsplan Sporthal 63 x 26 m



blauw : badminton
geel : volleybal
zwart : handbal, korfbal, zaalvoetbal, hockey.

zaaldeel	Lengte	Breedte	oppervlakte
1	30	26,0	
2	16	26,0	
1+2	46	26,0	
3	16	26,0	
scheidingswanden	2 x 0,5 m		
Totaal sporthal	63	26	

Belijningsplan incl. Atletiek



Bijlage 3 Ruimtestaat

Ruimte	Benodigde m²	Aantal ruimten	Totaal m² nvo	Opmerkingen
Entree/Centrale hal				
Tochtportaal	6	1	6	
Centrale hal	40	1	40	
Vergaderruimte	20	1	20	
EHBO / beheerdersruimte	14	1	14	
Toiletten entree/ontmoetingsruimte	8	2	16	
Toilet mindervaliden	5	1	5	
Subtotaal algemene ruimten			**101**	m²
Wedstrijdruimte				
Sporthal	1.638	1	1.638	63 x 26
Toestellenberging sporthal	165	1	165	
Subtotaal wedstrijdruimte			**1.803**	m²
Kleedruimten				
Kleedkamers sporthal (miva)	25	2	50	
Wasruimten sporthal (miva)	15	2	30	
Kleedkamers sporthal	25	4	100	
Wasruimten sporthal	12	4	48	
Centrale toiletgroep	6	2	12	
Scheidsrechters-/ docentenruimte	7	2	14	Of 1 x 10 m²
Subtotaal kleedruimten			**254**	m²
Ontmoetingsruimte en tribune				
Ontmoetingsruimte, bar	200	1	200	
Keuken	20	1	20	
Magazijn	10	1	10	
Toeschouwersruimte	0,6	250.	150	op verdieping
Subtotaal ontmoetingsruimte			**380**	m²
Overige ruimten				
Berging algemeen	10	1	10	
Werkkast	6	1	6	
Containerruimte	15	1	15	
Technische ruimte			40	aanname
Subtotaal overige ruimten			**71**	**m²**
Totaal netto vloeroppervlakte (nvo)			**2.609**	**m² nvo**
Oppervlakte verkeersruimte			235	9% van nvo
Ontwerpverlies			78	3% van nvo
Oppervlakte constructies			130	5% van nvo
Totaal bruto vloeroppervlakte (bvo)			**3.052**	**m² bvo**

Bijlage 4 Investeringskostenraming

Losse bijlage **(VERTROUWELIJK)**

synarchis

‘Kan niet, bestaat niet’
zit in ons DNA



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Hakgriend 18 • 3371 KA Hardinxveld-Giessendam ❖ 0184 616 544 ❖ info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**