hospitalitygroup

Analyse scenario's Flidunen

Eindrapport

Creating better places

hospitalitygroup

Aan

De gemeente Vlieland
T.a.v. Breet Consultancy BV
De heer [redacted]
Per e-mail

Van

Hospitality Group
[redacted]

Auteurs

[redacted]

Project

Analyse scenario's Flidunen

Betreft

Notitie

Ons kenmerk

R230331.D01/TR

Datum

13-11-2023

© 2023 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1. Aanleiding en opdracht 4
1.2. Leeswijzer 5

2. Scenario's 6

2.1. Inleiding 6
2.2. Impact op exploitatie 7
2.3. Scenario 1: Instandhoudingsvariant voor 10-15 jaar 8
2.4. Scenario 2: Renovatie 9
2.5. Scenario 3: Vernieuwbouw 11
2.6. Scenario 4: Volledige nieuwbouw 12

3. Samenvattend 14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

Op verzoek van de gemeente Vlieland heeft Breet Consultancy recentelijk onderzoek gedaan naar de actuele conditie van sportcentrum Flidunen. Daarbij heeft Breet Consultancy zich geconcentreerd op de vraag in welke vorm Flidunen de komende jaren op bouwkundig en technisch vlak verantwoord kan worden geëxploiteerd. Deze vraag is bezien vanuit het perspectief dat een zwem- en sportvoorziening op Vlieland tot een basisvoorziening behoort voor de inwoners, maar ook een belangrijke rol vervult voor de "tijdelijke" bewoners van Vlieland en andere bezoekers.

In de conclusies en aanbevelingen, die Breet Consultancy op 9 oktober jongstleden heeft opgeleverd, heeft Breet beschreven of en in welke vorm Flidunen kan blijven voortbestaan, mits er in de komende jaren wordt ingezet op renovatie met als "stip op de horizon" de instandhoudingsvariant of (ver)-nieuwbouw. Op basis van een locatiebezoek en uitvoerige schouw, alsmede een analyse van achtergrondinformatie en bestaande onderhoudsplannen, is een viertal scenario's uitgewerkt voor de instandhouding van de zwemvoorziening Flidunen, te weten:

1. Instandhoudingsvariant voor 10-15 jaar (het behouden van alle huidige functies met een minimum aan middelen en een maximum aan veiligheid met als doelstelling nieuwbouw).
2. Renovatie (de huidige functies ongewijzigd behouden maar op essentiële onderdelen (volgend uit de rapportage) verwerken in het renovatieplan);
3. Vernieuwbouw (een combinatie van renovatie van de te behouden delen van de accommodatie, aangevuld met nieuwe functies dan wel wijzigen van bestaande functies, op basis van een op te stellen vernieuwbouwplan);
4. Totale nieuwbouw (het volledig vervangen van de huidige accommodatie op
    a. een nieuwe locatie of
    b. naast de bestaande locatie (indien daarvoor gronden beschikbaar zijn) of
    c. het amoveren van de bestaande accommodatie en op dezelfde locatie herbouw.

Uit de analyse volgt dat de huidige onderhoudstoestand zeer matig en niet toekomstbestendig is. Er zijn op een aantal onderdelen urgente maatregelen nodig voor de korte termijn om de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten zonder calamiteiten. Daarnaast zijn er verschillende denkrichtingen mogelijk voor de lange termijn, waarbij in de rapportage van Breet Consultancy per voornoemde variant de benodigde budgetten en vereiste maatregelen zijn uitgewerkt.

Daarbij is in beginsel vooral gefocust op de technische kant van de instandhouding (gebouw en techniek). Echter, de verschillende scenario's kennen ook een exploitatie technische component die van scenario tot scenario verschilt. Om ook dit element mee te nemen in de afweging, is door de gemeente Vlieland en Breet Consultancy aan Hospitality Group de vraag gesteld om in een korte en bondige notitie de vier uitgewerkte scenario's ook vanuit exploitatie technisch oogpunt te beschouwen. Daarbij is, gezien de relatief korte doorlooptijd en het stadium waarin het onderzoek zich bevindt, niet gekozen voor een doorrekening achter de komma maar wél een gedegen kwalitatieve beschouwing van de verschillende scenario's om zo ook duidelijk de verschillen tussen de scenario's scherp te krijgen. In voorliggende notitie is deze beschouwing uitgewerkt.

1.2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk geven we allereerst een korte eigen zienswijze op het uitgevoerde onderzoek van Breet Consultancy. Vervolgens zullen we op basis hiervan pér scenario aangeven wat vanuit exploitatie technisch oogpunt de impact van het betreffende scenario is.

In hoofdstuk 3 benoemen we resumerend onze conclusie en aanbeveling welk(e) scenario('s) wij, alles in ogenschouw nemende, zouden adviseren. De gemeente Vlieland kan deze uitwerking dan meenemen bij de verdere discussie omtrent de instandhouding van Flidunen door zowel de fysieke als exploitatie technische gevolgen daarin te laten meewegen.

2. Scenario's

2.1. Inleiding

Allereerst zullen we kort reflecteren op het door Breet Consultancy uitgevoerde onderzoek. Wij hebben kennis genomen van de resultaten van de schouw op locatie, het uitgewerkte renovatieplan en van de nadien uitgebrachte rapportage met daarin de verschillende varianten. Zoals uit de schouw en rapportage onomwonden blijkt, is het sportcentrum Flidunen dringend toe aan groot en ingrijpend onderhoud. Er zijn diverse risico's benoemd die binnen de kortst mogelijke termijn opgelost moeten worden om de veiligheid te garanderen en het verdere gebruik te kunnen waarborgen. Daarnaast is tevens vastgesteld dat er voor de langere termijn ingrijpende verbeteringen moeten worden doorgevoerd indien het sportcentrum ook in de toekomst haar maatschappelijke rol op het eiland wil kunnen blijven spelen. De weg er naar toe is weliswaar in verschillende scenario's uitgewerkt, maar de gemene deler van álle scenario's is wel dat het sportcentrum in de huidige vorm niet meer toekomstbestendig is.

Eigenaarschap

Daarnaast lezen we (wellicht enigszins tussen de regels door) ook dat het op dit moment enigszins ontbreekt aan duidelijk eigenaarschap op de langjarige instandhouding van het sportcentrum. De afgelopen jaren zijn, alle inspanningen van alle betrokkenen ten spijt, er diverse instanties betrokken geweest bij de instandhouding van Flidunen en zijn taken en verantwoordelijkheden wel eens gewisseld. De accommodatie werd tot ca. 2015 in eigen beheer onderhouden door zwembad Flidunen. Vanaf ca. 2015 is het bestuur vernieuwd en wordt het onderhoud in afstemming met de gemeente en de beheerder van de naastgelegen camping uitgevoerd. Tot 2015 zijn door het adequate onderhoud de kosten beperkt geweest in vergelijking met de reguliere zwembaden. Na 2015 tot heden is het onderhoud uitgevoerd op basis van het correctief model. Het preventieve onderhoud is marginaal uitgevoerd, getuige de huidige toestand. Het technische onderhoud wordt veelal door externe partijen uitgevoerd, en het dagelijkse onderhoud wordt door een ingehuurde kracht van de naastgelegen camping uitgevoerd. Hierdoor is de focus wellicht wat meer te komen liggen op het 'overeind' houden van het sportcentrum en niet meer zozeer op het op niveau krijgen én houden van het sportcentrum, Enerzijds volstrekt begrijpelijk (het vraagt namelijk nogal om een forse tijdsinvestering), anderzijds vraagt een sportcentrum in deze staat wél echt om duidelijk eigenaarschap en daar heeft het misschien iets aan ontbroken.

Het is daarom goed om te zien dat de gemeente, daarin ondersteund door Breet Consultancy, nu de handschoen heeft opgepakt en zich om (de toekomst van) het sportcentrum heeft bekommerd. Het is belangrijk dat dit 'eigenaarschap' ook richting de toekomst wordt geborgd. Alle vier de scenario's vragen om forse investeringen, zowel in geld maar zeker ook in tijd en betrokkenheid, en de vraag is of dit van een vrijwillig stichtingsbestuur verwacht mag worden.

Rapportage Breet Consultancy

Inhoudelijk gezien hebben wij geen opmerkingen bij het door Breet Consultancy opgeleverde rapport. Het is gezien de vraagstelling vanuit de gemeente zeer compleet en gedetailleerd uitgewerkt en brengt duidelijk aan het licht welke bouwkundige en installatietechnische aandachtspunten en risico's er aan het huidige gebouw zijn verbonden. Ook de vier benoemde scenario's zijn ons inziens goed gekozen. Ze beschrijven goed het spectrum aan keuzes van een langzame en relatief goedkope sterfhuisconstructie tot aan volledige nieuwbouw, met daar tussenin nog renovatie en vernieuwbouw van het huidige sportcentrum. Wij hebben dan ook deze vier scenario's verder onverkort overgenomen en navolgend per scenario aangegeven welke aspecten vanuit exploitatie oogpunt daarbij meegenomen moeten worden.

2.2. Impact op exploitatie

Allereerst hebben we, op basis van de beschikbare informatie, kort de huidige exploitatie geanalyseerd. Daarbij vallen een aantal aspecten op die mogelijk relevant zijn om mee te nemen:

- Op dit moment 'kost' het sportcentrum de gemeente Vlieland jaarlijks ca. 291K. Dit bedrag is het saldo van enerzijds de eigenaarslasten waaronder verzekeringen, belastingen, onderhoud en afschrijvingen en rente (110K), de te verstrekken exploitatiesubsidie (181K) en huursubsidie (207K). Anderzijds ontvangt de gemeente ook weer huuropbrengsten van de stichting voor het gebruik van het sportcentrum (ook 207K, deze valt weg tegen de huursubsidie). In de huidige exploitatie zitten nog maar nauwelijks kapitaallasten. In de begroting van 2023 zit ca. 22K aan afschrijvingen en rente.
- De energielasten van het sportcentrum, die in de begroting van de stichting zijn meegenomen, zijn op basis van de jaarrekeningen van de stichting de laatste jaren fors gestegen en hebben een grote impact op het negatief resultaat. Dit leidt mogelijk in 2023 (conform begroting van de stichting) al tot een negatief resultaat in de exploitatie van de stichting van circa 80K. Dit reeds met inachtneming van de volledige gemeentelijke huur- en exploitatiesubsidie, dus dit is een extra tekort voor de stichting. Als dit de komende jaren zo blijft, dan zal het negatieve resultaat van de stichting fors gaan oplopen. De vraag is hoe lang dit vol te houden is en wat dit betekent voor de positie van de stichting en de gemeente.
- Daarnaast zien we dat de gemeente, die als eigenaar verantwoordelijk is voor het groot onderhoud, voornemens is om in de toekomst de onderhoudsbijdrage naar beneden bij te stellen. De afgelopen jaren (2022 en 2023) werd gemiddeld 65K aan onderhoudsreservering gedaan. In 2024 wordt dit weliswaar eenmalig verhoogt naar 80K, echter in de jaren daaropvolgend (op basis van de meerjarenbegroting in ieder geval in voor 2025 t/m 2027) wordt dit naar beneden bijgesteld en wordt 'slechts' 40K per jaar gereserveerd.

Zoals al uit de rapportage van Breet Consultancy is gebleken, is het zwembad in een dusdanig slechte staat dat ook bij helemaal niets doen, dit bedrag niet toereikend zal zijn. Ook aan gemeentekant zullen de kosten dus snel oplopen.

Op basis hiervan kan reeds worden vastgesteld dat niet alleen de bouwkundige en installatietechnische aspecten van het sportcentrum kritiek zijn maar dat ook de exploitatie onder druk staat en mogelijk nog verder onder druk komt te staan als er niets wordt gedaan. Navolgend zijn we nader ingegaan op de 4 scenario's en wat het impact van het betreffende scenario is op de exploitatie.

2.3. Scenario 1: Instandhoudingsvariant voor 10-15 jaar

In dit scenario wordt ingezet op instandhouding voor een periode van 10-15 jaar. Er is sprake van een sterfhuisconstructie en alleen het hoognodige onderhoud wordt uitgevoerd. Op voorhand kan al worden vastgesteld (aangezien er een aantal kritieke onderhoudsaspecten zijn die in het kader van de veiligheid uitgevoerd MOETEN worden) dat dit niet betekent dat er geen of weinig onderhoud uitgevoerd moet worden. In de komende 2 jaar moet alleen al 1,5 miljoen worden uitgegeven om het sportcentrum weer op peil te krijgen. Ten aanzien van de exploitatie zijn in dit scenario de volgende zaken relevant:

- Voordeel van dit scenario is dat de activiteiten van het sportcentrum grotendeels kunnen worden doorgezet (er vanuit gaande dat de noodzakelijke werkzaamheden in de rustige periodes kunnen worden uitgevoerd) waardoor de bezoekers weinig tot geen hinder van de werkzaamheden zullen ondervinden. De impact hiervan (verlies van inkomsten vanuit verhuur en losse bezoekers) op de exploitatie is derhalve beperkt.
- Omdat deze investering op voorhand niet was begroot, en er direct beslag gelegd wordt op 75% van het MJOP dat tot 2040 was voorzien, zullen de vaste lasten wel direct stijgen, waardoor aan gemeentekant het exploitatietekort zal toenemen.
- In dit scenario worden enkel de visueel waarneembare omissies opgenomen. Niet zichtbare elementen zijn niet meegenomen in de risico-analyse, waarmee het MJOP mogelijk onvolledig is. Het zou dus kunnen zijn dat er in de (nabije) toekomst nog meer (grote) investeringen gedaan moeten worden indien blijkt dat er alsnog problemen zijn in de constructie (corrosie), de installaties of de verzakkingen. Dit is een risico in de exploitatie van de gemeente omdat deze uitgaven nu niet zijn voorzien. Daarnaast zou het kunnen zijn (afhankelijk van de omvang van nog te constateren problemen) dat het sportcentrum dan ook gedurende een langere periode zou moeten sluiten. Dit is een onzekere factor en een groot risico, ook gezien de dubbelfunctie voor inwoners en toerisme/camping.

- Belangrijk aspect is dat in dit scenario er feitelijk geen enkele verbetering optreedt in de exploitatie van het sportcentrum. Alle kosten die worden gemaakt zijn gericht op veiligheid en het kunnen open houden van het sportcentrum. Er wordt niet geïnvesteerd in het opknappen van sfeer, uitstraling maar ook niet in het verbeteren van het aanbod en helaas ook niet in duurzaamheid. Dit houdt in dat op deze onderdelen er ook de komende 10-15 jaar geen verbetering kan optreden en dat het sportcentrum dus niet mee kan bewegen met de behoeften van haar gebruikers. De klanttevredenheid zal afnemen, dit kan ook gevolgen hebben voor de bezoekaantallen en/of de gemiddelde besteding indien bezoekers eenmaal het sportcentrum bezoeken.
- En tot slot, aangezien er binnen dit scenario geen verduurzaming zal optreden, kunnen er ook geen maatregelen getroffen worden om de alsmaar stijgende energiekosten in te dammen. Dit is een groot (financieel) risico en bij een keuze voor dit scenario zal dan ook zeker aanvullend onderzoek verricht moeten worden naar het langjarige exploitatieresultaat van de stichting.

Resumerend kan worden gesteld dat de gemeente met dit scenario op korte termijn de minste extra kosten gaat maken (de impact op de exploitatie is relatief klein en een groot deel kan worden gedekt uit het MJOP, het moet alleen naar voren worden gehaald). Wel moet de gemeente zich terdege realiseren dat in dit scenario een aantal, nu nog niet volledig in te schatten, risico's aanwezig zijn die mogelijk grote impact op de exploitatie kunnen gaan hebben. Indien de gemeente dit risico kan en wil lopen dan is dit scenario vanuit exploitatieoogpunt verdedigbaar mits wel tijdig (uiterlijk in jaar 10 maar liever eerder) wordt gestart met een traject voor realisatie van een nieuw sportcentrum.

2.4. Scenario 2: Renovatie

In dit scenario is rekening gehouden met instandhouding van de bestaande functies en oppervlaktes. Bij een renovatie geldt dat er een kwaliteitsimpuls gegeven wordt aan het sportcentrum, installaties, bassins en bestrating op het terrein waardoor Flidunen ook qua uitstraling weer past bij deze tijd. De functies blijven ongewijzigd maar worden op essentiële onderdelen wel enorm opgeknapt. Ten aanzien van de exploitatie zijn in dit scenario de volgende zaken relevant:

- Het is aannemelijk dat renovatie kan zorgen voor een kleine toename aan de inkomstenkant. Dit zit hem dan vooral in een beter leefklimaat in het sportcentrum en een verbetering van de uitstraling. Zodra er functionele verbeteringen worden doorgevoerd en aandacht wordt besteed aan look & feel, zal de toename en het bezoek wellicht iets groter zijn.
- Omdat in dit scenario de bestaande functies in stand worden gehouden, vindt er verder geen verbetering plaats van de functionaliteit van het zwembad en de sporthal. Er worden dus geen aanpassingen gedaan om dit meer naar de behoeften van deze tijd te brengen.

- Ook kan er bij renovatie nauwelijks verduurzaming worden doorgevoerd omdat de echt grote elementen (zoals de gebouwschil) niet worden meegenomen. Dit terwijl het sportcentrum na renovatie weer een flink aantal jaren mee zal moeten gaan en enig toekomstperspectief op toekomstige optimalisaties (in functie dan wel duurzaamheid) daarmee ook van de baan is.
- De investeringen die gemoeid zijn met de renovatie zijn echter wel fors (3-5 miljoen), dit zal leiden tot fors hogere kapitaallasten.
- Ook hier geldt weer dat de kostenkant zal stijgen door de forse investeringen die gedaan moeten worden. Er zal bij renovatie nauwelijks een daling optreden door minder energiekosten omdat bij renovatie er maar zeer beperkte verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd kunnen worden. Ook de eventuele toename van bezoekers is maar beperkt. De toename van het exploitatietekort (die vrijwel alleen zal bestaan uit hogere kapitaallasten als gevolg van de investeringen) zal hoger zijn dan de 'winst' in energielasten en inkomsten door gebruikers.
- Wel worden toekomstige onderhoudsrisico's vermeden omdat bij renovatie een veel groter deel van het sportcentrum direct wordt aangepakt. Alleen constructieve elementen (denk aan verzakking/fundering) blijven een risico, met mogelijke exploitatie-impact door niet voorziene investeringen en/of tijdelijke sluiting.
- Belangrijkste aandachtspunt bij dit scenario is dat er sprake zal moeten gaan zijn van twee trajecten die naast elkaar gaan bestaan. Enerzijds moeten (dat is onontkoombaar) op hele korte termijn nog steeds een aantal cruciale maatregelen worden getroffen (zoals ook al in scenario 1 is uitgewerkt). De bezoeker zal hier wellicht nog niet zoveel van merken, maar tegelijkertijd moet ook een renovatie worden voorbereid. Die zal uiteindelijk, gezien de omvang, wél grote impact op de beschikbaarheid van het sportcentrum gaan hebben want die kan niet 'even tussen de bedrijven door' worden uitgevoerd. Daartoe zal een tijdelijke sluiting van het sportcentrum nodig zijn die zeker enkele maanden zal duren. Dit heeft, zeker gezien de dubbelfunctie van het sportcentrum voor zowel de inwoners als bezoekers/toeristen op het eiland, een grote impact op de exploitatie. Niet alleen van het sportcentrum zelf maar bijvoorbeeld ook voor de camping die direct afhankelijk is van het zwemwater.

Resumerend kan worden gesteld dat de positieve impact op de exploitatie bij dit scenario relatief beperkt is. Er worden vooral toekomstige risico's uitgesloten en de sfeer en uitstraling wordt aangepakt. Dat kan leiden tot een beperkt positief resultaat. Er vindt echter géén functionele verbetering (andere, meer eigentijdse functies) of verduurzaming plaats. Bovendien zorgt een renovatie voor veel extra voorbereidingstijd. Er moeten zowel directe maatregelen getroffen worden maar er moet ook een renovatie voorbereid worden. Ook moet het sportcentrum zeker enige maanden dicht met alle gevolgen van dien. Het is ons inziens dan ook de vraag of een dergelijke investering van 3-5 miljoen te rechtvaardigen is, als er nauwelijks een positieve impact op de exploitatie is.

2.5. Scenario 3: Vernieuwbouw

Deze variant is aanvullend op de vorige variant, maar met dat verschil dat hier nieuwe functies kunnen worden toegevoegd (zoals een doelgroepenbad of aanpassingen in de kleedkamers) en bestaande functies kunnen worden herzien. Daarnaast kunnen verduurzamingsmaatregelen worden toegepast (gebouwschil) en kan worden geanticipeerd op lokale ontwikkelingen. Ten aanzien van de exploitatie gelden voor dit scenario grotendeels dezelfde aspecten als in scenario 2 met nog de volgende aanscherpingen:

- Door de mogelijke toevoeging van extra functies die beter passen bij de behoefte van inwoners en toeristen kan het bezoek meer toenemen hetgeen een positieve impact op het resultaat heeft.
- Ook het feit dat in dit scenario wél verduurzaming plaatsvindt heeft een positief resultaat op de exploitatie. Dit nog los van het feit dat de gemeente hiermee ook beter aansluit bij haar duurzaamheidsambities.
- De investeringen zijn forser dan in scenario 2 (te weten 6-9 miljoen), dit zal leiden tot fors hogere kapitaallasten. Ondanks de benoemde verbeteringen zal ook hier de toename van het exploitatietekort hoger zijn dan de 'winst' in energielasten en inkomsten door gebruikers. Wel heeft de gemeente in dit scenario een configuratie waarmee zij de toekomst in kan, dit in tegenstelling tot in scenario 2 waarbij er feitelijk in configuratie en duurzaamheid niets is veranderd.
- Ook bij vernieuwbouw zal er eerst nog een inhaalslag gemaakt moeten worden alvorens tot vernieuwbouw kan worden overgegaan. Dus net als bij Renovatie is er deels sprake van dubbele kosten. Daarnaast blijft ook bij vernieuwbouw de constructie zelf (waaronder bijvoorbeeld de fundering) gedateerd dus eventuele toekomstige risico's op verzakking zijn niet geheel uitgesloten.
- Ook in dit geval moet de gemeente rekenen op veel extra menskracht/denkkracht en meer tijd dus ook hier is er sprake van voorbereidingskosten.
- Tot slot moet nadrukkelijk worden benoemd dat bij vernieuwbouw er sprake zal zijn van een lange sluiting, zeker langer dan bij renovatie. De ingrepen zijn dusdanig ingrijpend dat bepaalde onderdelen vrijwel geheel gedemonteerd en vernieuwd gaan worden wat meer tijd kost. Dit betekent dus ook een langere zwembad- en sporthalloze periode met alle gevolgen voor de exploitatie.

Resumerend gelden voor dit scenario grotendeels dezelfde conclusies als voor het scenario Renovatie. Er worden in dit scenario weliswaar meer ingrijpende verbeteringen verwacht, maar de negatieve aspecten (hoge kosten, veel voorbereidingstijd, tijdelijk geen sportcentrum én geen maximaal resultaat in exploitatieverbetering) maken ook voor dit scenario de vraag gerechtvaardigd of de kosten opwegen tegen de baten.

2.6. Scenario 4: Volledige nieuwbouw

Tot slot is gekeken naar het scenario van volledige nieuwbouw op

a. een nieuwe locatie of

b. naast de bestaande locatie (indien daarvoor gronden beschikbaar zijn) of

c. het amoveren van de bestaande accommodatie en op dezelfde locatie herbouw.

Het is aannemelijk dat volledige nieuwbouw zal zorgen voor een toename aan de inkomstenkant. Dit zit hem vooral in het feit dat functionele verbeteringen direct doorgevoerd kunnen worden en dat het nieuwe sportcentrum volledig kan worden ingericht op basis van de hedendaagse wensen ne behoeften van alle gebruikers. Hetzelfde geldt voor de verduurzaming, deze kan maximaal worden doorgevoerd. Ten aanzien van de exploitatie gelden voor dit laatste scenario de volgende aspecten:

- Door een volledige vernieuwing van het aanbod, de sfeer en uitstraling in combinatie met de mogelijke toevoeging van extra functies die beter passen bij de behoefte van inwoners en toeristen kan het bezoek meer toenemen hetgeen een positieve impact op het resultaat heeft.
- Daarnaast kan in dit scenario ook gekeken worden naar een meer logische positionering van functies met aandacht voor routing, logistiek, zichtlijnen etc. Dit kan een positieve invloed hebben op de exploitatie door efficiëntere inzet van personeel.
- In dit scenario kan maximaal worden ingezet op verduurzaming hetgeen zeker een positief resultaat heeft op de exploitatie.
- De investeringen in dit scenario zijn het hoogst (te weten 11-14 miljoen), dit zal leiden tot fors hogere kapitaallasten. Deze kunnen echter wel over de maximale termijn van 40 jaar worden afgeschreven waardoor het bedrag per jaar lager zal uitvallen. Bovendien kunnen in dit scenario maximaal de voordelen worden behaald van een geactualiseerd aanbod en een frisse uitstraling (meer bezoekers met mogelijk hogere bestedingen), betere routing en logistiek (scherpere exploitatie met mogelijk efficiëntere personeelskosten) en lagere energielasten door een maximaal energiezuinig gebouw.
- Ook in dit scenario moet wel nog steeds eerst een inhaalslag gemaakt worden alvorens tot nieuwbouw kan worden overgegaan. Ook moet de gemeente in dit scenario rekenen op veel extra menskracht/denkkracht en meer tijd dus ook hier is er sprake van voorbereidingskosten.
- Meest belangrijke aandachtspunt betreft echter de (on)mogelijkheid om het nieuwe sportcentrum te bouwen terwijl het oude sportcentrum open blijft. Als dit tot de mogelijkheden behoort, dan wordt een enorm exploitatierisico voorkomen doordat het oude sportcentrum gewoon door kan draaien terwijl het nieuwe wordt gebouwd. Indien dit niet mogelijk is dan zal er helaas zeker 1 tot 2 jaar sprake gaan zijn van een zwembad- en sporthalloos tijdperk omdat het oude complex eerst helemaal gesloopt moet worden voordat het nieuwe sportcentrum gebouwd kan worden. De vraag is of dat voor de gemeente en betrokkenen acceptabel is.

Resumerend kan worden gesteld dat in dit scenario de meeste voordelen in de exploitatie behaald kunnen worden, doordat op diverse vlakken (opbrengsten, configuratie, personele inzet en energieverbruik) naar een optimaal resultaat gestreefd kan worden. Dit scenario is weliswaar zowel éénmalig (qua investeringen) als structureel (door fors hogere kapitaallasten) duurder dan de andere scenario's maar biedt wel de meest toekomstbestendige oplossing.

Daarbij is het doorslaggevend of nieuwbouw kan plaatsvinden op een andere locatie of wellicht op hetzelfde perceel (maar dan wel naast het bestaande gebouw) of dat er toch sprake zal zijn van sloop-nieuwbouw. In dat laatste geval zullen de exploitatievoordelen aanzienlijk worden gedrukt doordat er gedurende meerdere seizoenen geen sportcentrum beschikbaar zal zijn.

3. Samenvattend

In het vorige hoofdstuk is voor elk van de vier scenario's in kwalitatieve zin beeld gebracht wat de impact van elk van de scenario's is op de exploitatie van sportcentrum Flidunen. Navolgend zijn deze bevindingen resumerend in een overzichtstabel weergegeven:

	Sterfhuis 10-15 jaar	Renovatie	Vernieuwbouw	Nieuwbouw
Scenario	1	2	3	4
Investering	1,5 milj.	3-5 milj.	6-9 milj.	11-14 milj.
Impact op kapitaallasten	++	+/-	-	- -
Impact op opbrengsten	+/-	+/-	+	++
Impact op personeelskosten	-	+/-	+	++
Verduurzaming (impact op energiekosten)	- -	+/-	+	++
Verbeteren onderlinge samenhang en aantrekkelijkheid	- -	+/-	+	++
Uitsluiten van toekomstige risico's (o.a. constructie)	- -	-	+	++
Voorbereidingstijd en benodigde inzet	+	-	-	- -
Continuering gebruik tijdens werkzaamheden	++	+/-	-	- - (bij nieuwbouw elders ++)

Uit de korte analyse van de voorliggende scenario's in relatie tot de exploitatie kan ons inziens worden vastgesteld dat de scenario's 2 en 3 als minst preferent moeten worden betiteld. In beide gevallen is er sprake van forse investeringen met maar beperkte exploitatie-technische voordelen. Bovendien is in beide gevallen er sprake van een zwembad- en sporthalloos tijdperk (als gevolg van alle uit te voeren renovatie of vernieuwbouwwerkzaamheden) maar worden desondanks niet alle risico's richting de toekomst uitgesloten.

Kijkend naar de impact op de exploitatie dan dient ons inziens een keuze gemaakt te worden tussen scenario 1 of scenario 4. Bij scenario 1 is de financiële impact het laagst, dus dit scenario lijkt ogenschijnlijk het meest voor de hand te liggen. Daarbij moet de gemeente zich echter wel realiseren dat scenario 1 enkel zorgt voor het 'kopen van tijd', het schuift de echte 'hamvraag' nog een paar jaar door.

De reeds geconstateerde problemen gaat namelijk met de uitvoering van scenario 1 niet weg, ook blijven er risico's aanwezig waarvan de volledige omvang nu nog niet duidelijk is en die alsnog tot extra maatregelen en kosten kunnen leiden. Met scenario 1 wordt alleen een veilige werksituatie gecreëerd totdat het moment zich aandient dat er een meer toekomstbestendige en structurele oplossing voorhanden is.

Deze oplossing zou ons inziens het beste kunnen liggen in scenario 4. De exploitatielasten zullen in dit scenario fors toenemen, maar dit zal wel in zijn geheel het gevolg zijn van hogere kapitaallasten want sec de exploitatie zal door diverse optimalisaties (meer opbrengsten, betere personele inzet, minder energiekosten, minder onderhoud etc.) minder negatief gaan verlopen. Indien de gemeente echt voor een toekomstbestendige oplossing wenst te gaan dan ligt scenario 4 het meest voor de hand.

Overigens kunnen wij ons ook nog een tussenvariant voorstellen waarbij voor nu wel de meest noodzakelijke werkzaamheden uit scenario 1 worden uitgevoerd maar de gemeente wel al eerder dan pas over 10-15 jaar start met een onderzoek naar een nieuw sportcentrum. Aangezien de doorlooptijd van idee-fase tot aan definitieve oplevering bij een sportcentrum van een dergelijke omvang zo maar 3 tot 5 jaar kan bedragen, is het raadzaam hier niet te lang mee te wachten.