gemeente Noordwijk

Uitkomsten scenariostudie Herbouw De Schelft



Presentatie t.b.v. beeldvormende raadscommissie Welzijn

d.d. 5 april 2023

Situatie oude De Schelft



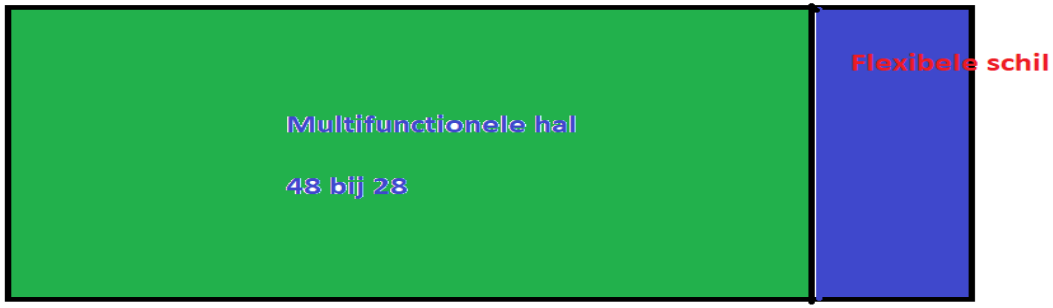
- Bezettingsgraad zalen en bezoekersaantal zwembad waren vrijwel vanaf de realisatie van De Schelft een bron van zorg.
- 2003 - brand: Exploitatie risicodragend uitbesteed aan Optisport → financiële duidelijkheid. Exploitatiebijdrage dankzij horecaopbrengst carnaval laag.
- Bezoekersaantallen zwembad:
  blijven achter t.o.v. landelijk gemiddelde (5 bezoeken per inwoner in 2020):
  - 2015: 56.591 (bezoekgemiddelde 3,9 bezoeken per inwoner)
  - 2019: 48.226 (bezoekgemiddelde 2,89 bezoeken per inwoner)
  - Verenigingen namen in 2020 636 uur af (= 3.180 baanuren)
- Bezetting (sport)hal: wordt minder dan vier uur per dag gebruikt

  1.350 uur inclusief gebruik fitness (excl. circa 1.200 uur).
- Beperkt gebruik theaterzaal door culturele verenigingen
- Fitness: goed bezocht, meer dan 800 leden.
- Eigen verenigingsruimtes carnaval en ODI
  - Huur ODI voor eigen ruimte bedroeg € 1.000 per jaar (en geen huur voor gebruik van de theaterzaal). Klusruimte bij woningstichting.
  - Huur carnaval voor eigen ruimte bedroeg € 4.000 per jaar (en geen huur voor gebruik van de accommodatie)



Motie gemeenteraad 29-06-2021

- Zoek geld voor een hal met zwembad door o.a.:
  - te kijken wat verenigingen zelf kunnen bijdragen;
  - nieuwe functies als kostendrager toe te voegen.



Resultaat:

- Carnaval denkt mee en willen ook financieel helpen
  - Idee flexibele schil (koop of huur).
  - Casco oplevering eigen ruimten.
- ODI
  - Zijn akkoord met oplevering eigen casco ruimtes.
  - Hebben vermogen opgebouwd voor nieuwbouw/afwerking.
- Gezondheidscentrum
  - Toevoeging van gezondheidscentrum levert financiële en maatschappelijke meerwaarde op.

Raadsbesluit 10 november 2021 (raadsinitiatief)

I. de restanten van De Schelft te slopen en de kosten hiervoor te dekken uit de verzekeringsgelden;

II. een multifunctioneel centrum met basaal zwembad te bouwen;

III. hieraan een gezondheidscentrum toe te voegen;

IV. hieraan een flexibele schil toe te voegen voor zover deze kostenneutraal kan worden gerealiseerd;

V. complementaire functies toe te voegen voor zover deze kostenneutraal kunnen worden gerealiseerd en passen binnen de huidige wet- en regelgeving;

VI. hiervoor een netto investeringsbedrag van € 11.323.000,- beschikbaar te stellen;

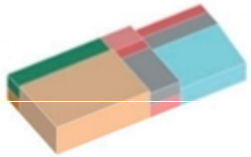
VII. de bij deze investering benodigde aanvullende kapitaallasten en exploitatielasten van €354.000,- te dekken binnen het structurele positieve begrotingssaldo van de programmabegroting 2022-2025 vanaf 2025.

Tijdelijke De Schelft; actuele ervaringen

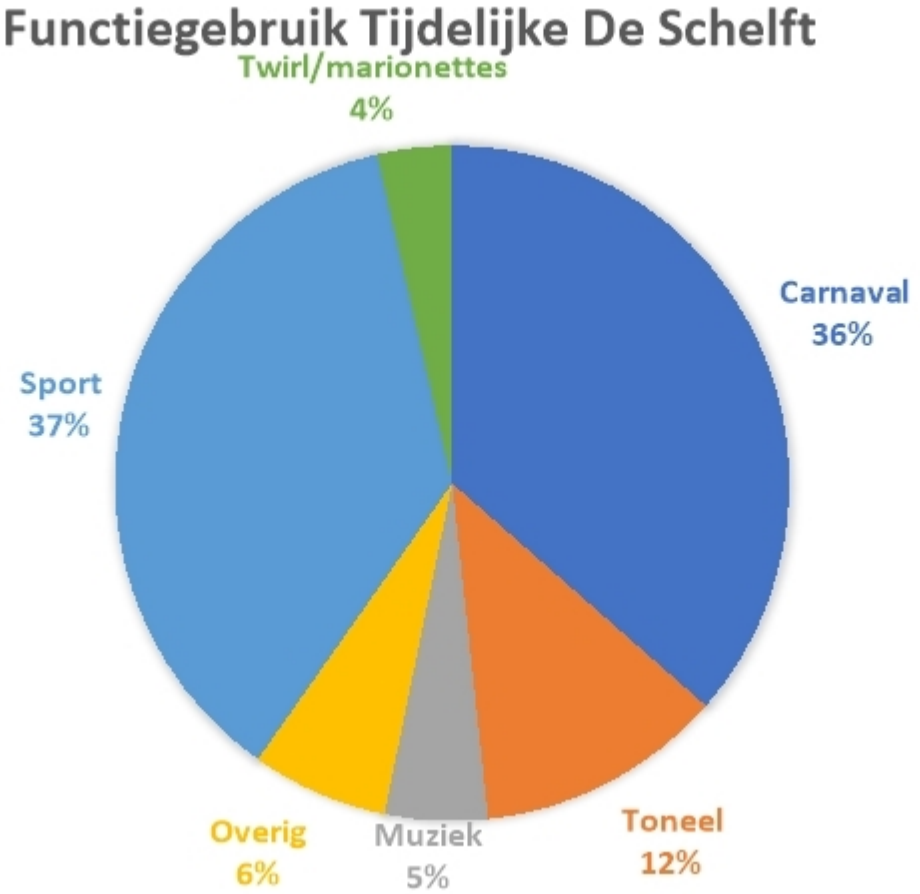
- Eenvoudige hal (24x44m), kantine en opslag/dansruimte CV
- Geen zwembad
- Oefenruimte ODI extern, wel voorstellingen. Idem voor de muziekverenigingen
- Exploitatie door Sportbedrijf Noordwijk
- Horeca wordt door verenigingen zelf georganiseerd
- Carnavalsvereniging De Kaninefaaten organiseren zelf de horeca
- Verenigingen betalen zaalhuur (ook voor evenementen)
- Totale benutting bedraagt 1.115 uur per jaar (ongeveer gelijk aan bezetting oude De Schelft)



04b
sporthal 44x24
cascoruimte
tribune op
begane grond



06
sporthal 44x24
cascoruimte
zwembad



Tijdelijke De Schelft; carnaval

Teleurstellend financieel resultaat:

- Aantal bezoekers carnavalsfeesten blijft achter t.o.v. de raming;
- Gemiddeld aantal consumpties blijft achter t.o.v. de raming;

Oorzaken:

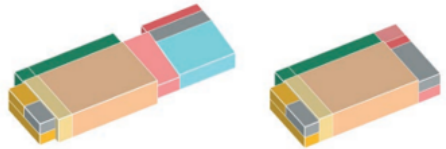
- Nasleep corona;
- Verdeling feesten naar leeftijden 12-15, 15+ (zonder alcohol), 18+ ;
- Met opzet niet maximale capaciteit opgezocht i.v.m. bieden kwaliteit service (i.v.m. 1e keer);
- Viel niet gelijk met de voorjaarsvakantie.

Naar de toekomst toe ziet CV het rooskleurig in:

- Het was erg druk in de horecagelegenheden in het dorp. Verwacht wordt dat een deel van de bezoekers terugkeert naar De Schelft;
- Via jeugdfeesten wordt gestimuleerd om ook op oudere leeftijd te feesten in De Schelft;
- De verdeling van de feesten op leeftijd is een gewenningsproces;
- De feesten op de zondag- en maandagavond moeten aantrekkelijker worden gemaakt.

Uitgangspunten exploitatieraming

- Noordwijkerhout groeit –> verwerkt in de actuele prognoses
  - Multifunctionele (sport)hal: bezettingsgraad stijgt van 1.200 naar 1.400 uur
  - Zwembad: ongeveer gelijkblijvend aantal bezoekers. Baanuren verenigingen stijgt van 3.180 naar 3.660 uur
- Fitness/gezondheidscentrum kleiner dan in oorspronkelijk plan voor de herbouw
  - Dit leidt ook tot een lagere bezetting van overige functies
- Stichtingskosten zijn afgeleid van eerdere raming voorlopig ontwerp
  - Bouwkostenindexatie opgehoogd van 7 naar 9% i.v.m. uitloop
- Per scenario is een indicatieve energieberekening opgesteld welke is verwerkt in de exploitatie
- Harmonisatie huurtarieven culturele verenigingen, kostendekkende huur voor “eigen ruimtes”, waaronder ook de flexibele schil.

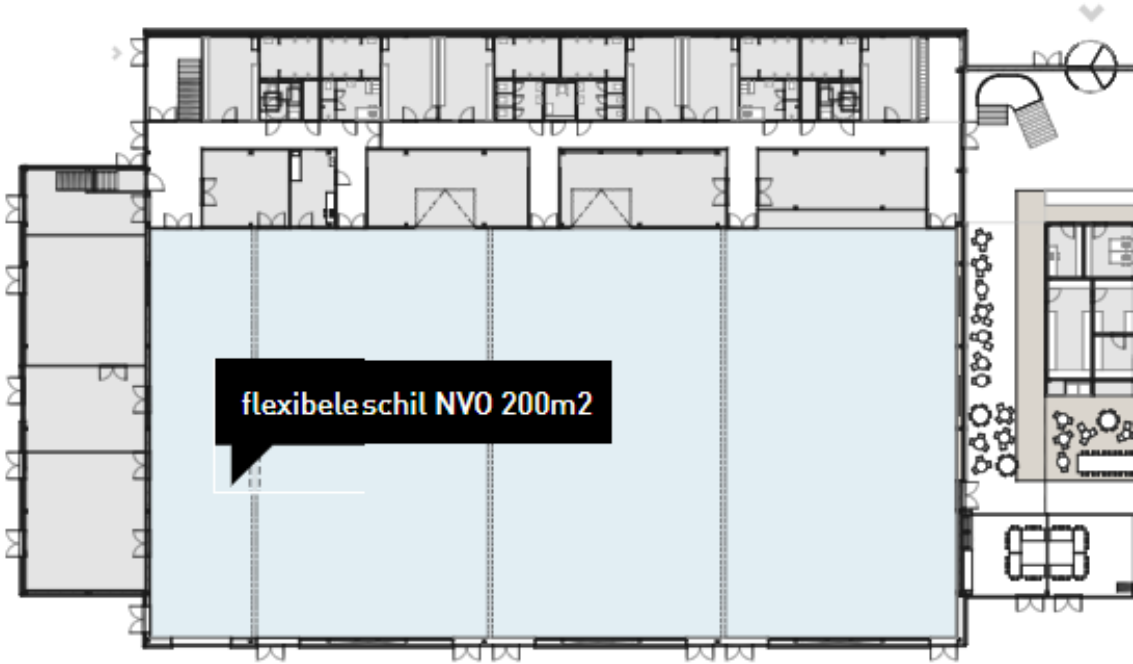


01
sporthal 48x28
flexibele schil
verenigingsruimten
cascoruimte
zwembad

02
sporthal 48x28
flexibele schil
verenigingsruimten
cascoruimte

Bekostiging flexibele schil

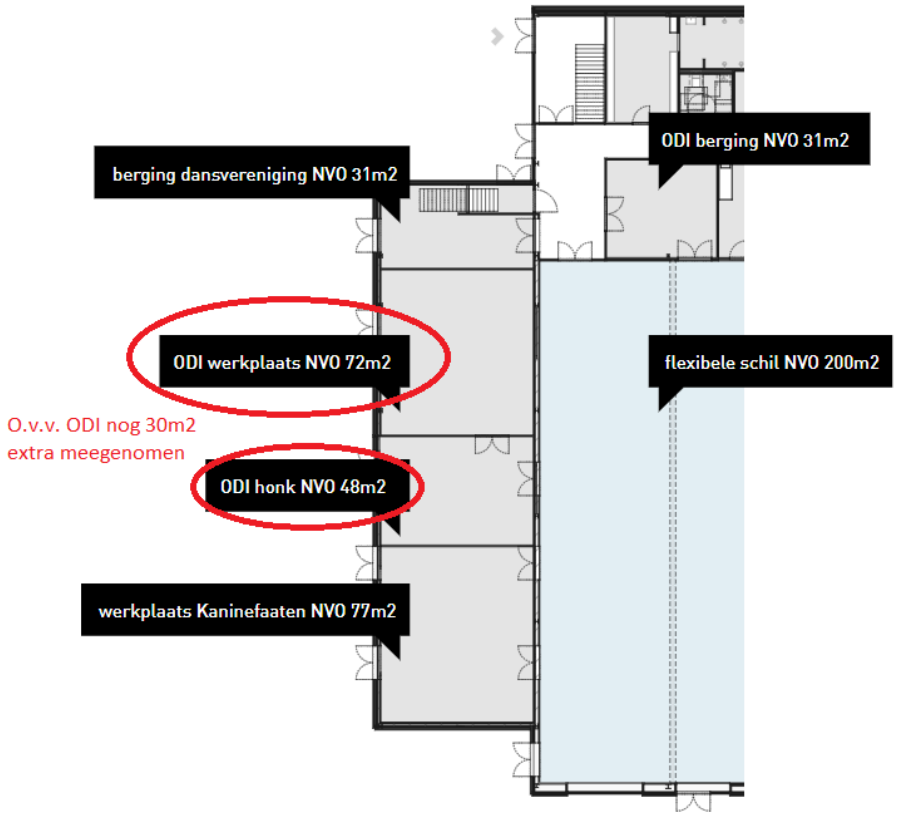
- Aanvankelijke uitgangspunt was CV betaalt flexibele schil (huur of koop). Raad is akkoord mits dit kostenneutraal is voor de gemeente. De horeca-opbrengst wordt benut om exploitatiebijdrage te matigen.
- 01-06-2022: wijziging standpunt carnaval. Carnaval wil zelf de horeca doen. Kosten flexibele schil en verenigingsruimte worden betaald uit horecaopbrengst.
- Wijziging heeft financiële gevolgen voor de gemeente. Kostenneutraliteit niet meer geborgd.



Bekostiging eigen ruimte door ODI

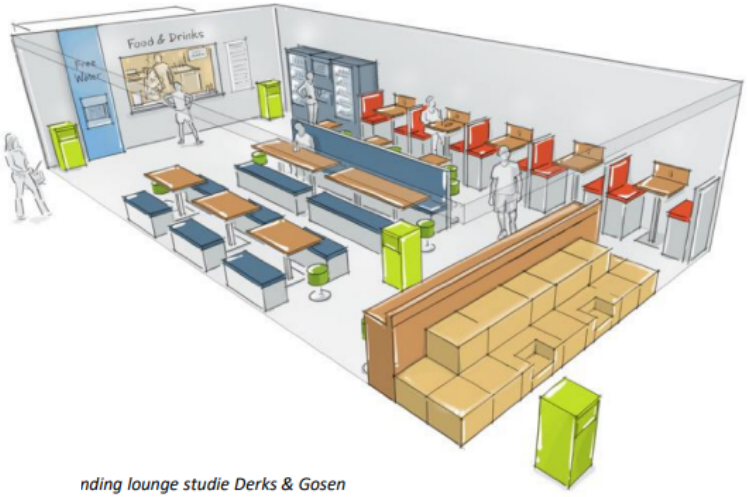
- Kunnen jaarlijks € 5.500 betalen. Daadwerkelijke kosten voor gevraagde ruimtes bedraagt circa €15.000
- ODI heeft veel vermogen, subsidie is daardoor niet aan de orde. Maximale subsidie voor huur is momenteel € 2.000 per jaar.
- Alternatief aangedragen door ODI is eigen gebouw realiseren. Doen beroep op gemeente (grond en eenmalige investering).
- Alternatief gemeente:
  - Gebruik multifunctionele ruimte als verenigingsruimte
  - Gebruik zaalcompartiment als oefenruimte

overzicht.
verenigingsruimten

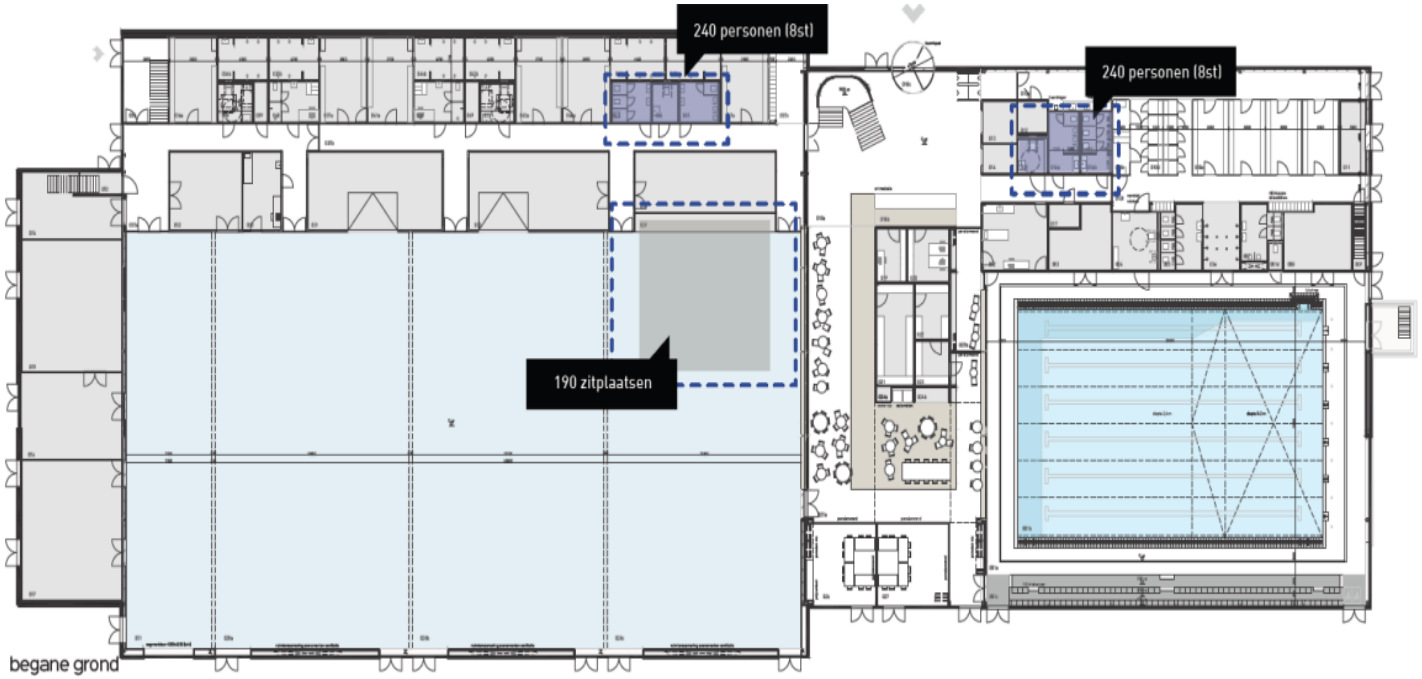


Vervolg uitgangspunten exploitatieraming

- Full service brasserieconcept wordt onbemand horecaconcept →(vending lounge/ Kiosk) verwerkt in de exploitatie;
- Faciliteiten in de nieuwe De Schelft zijn toereikend voor het reguliere gebruik (sport en cultuur). Financieel niet interessant om faciliteiten voor de piek permanent op te nemen in de nieuwe De Schelft. Wel ruimte voor tijdelijke voorzieningen (evenementenstraat).



nding lounge studie Derks & Gosen



Hantering voorzichtigheidsprincipe Carnaval

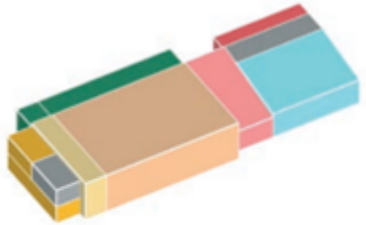
- In het verleden was carnaval een belangrijke inkomstenbron voor Optisport. Tienorganisatieadvies becijferde de netto opbrengst van de carnavalsfeesten op circa €150.000;
- Gemeente heeft Derks & Gosen ingeschakeld om o.a. de haalbaarheid hiervan te toetsen;
  - Winstwaarschuwing i.v.m. vergoeding exploitant (winst en risico);
  - Tijdelijke (flexibele) faciliteiten t.b.v. grotere evenementen;
  - Extra tijdelijke voorzieningen zijn voor rekening van de organiserende partij.
- Gesprekken met carnaval over verzorgen Horeca in nieuwe De Schelft:
  - Inzet gemeente: minimale gegarandeerde opbrengst
  - Aanhoudende discussie over omzetcijfers en toedeling van kosten (o.a. m.b.t. tijdelijke voorzieningen).
- Gemeente heeft second opinion laten verrichten door Van Spronsen & partners:
  - Winstwaarschuwing wordt gedeeld;
  - Toedeling van kosten is situationeel en voor discussie vatbaar

Huidige stellingname Carnavalsvereniging:

Er is geen financiële ruimte voor het betalen van huur/ schenkrecht. In de doorrekening zijn de inkomsten uit de carnavalsperiode veiligheidshalve op €0 gezet.

Optimalisatiemogelijkheid verduurzaming

- Alternatief installatieconcept bij scenario's met zwembad
  - Extra investering van € 535.000 leidt tot lagere energiekosten waardoor structureel voordeel in scenario 1 wordt behaald van € 46.000
  - In scenario 5 en 6 zal dit iets lager zijn i.v.m. kleiner dakvlak.



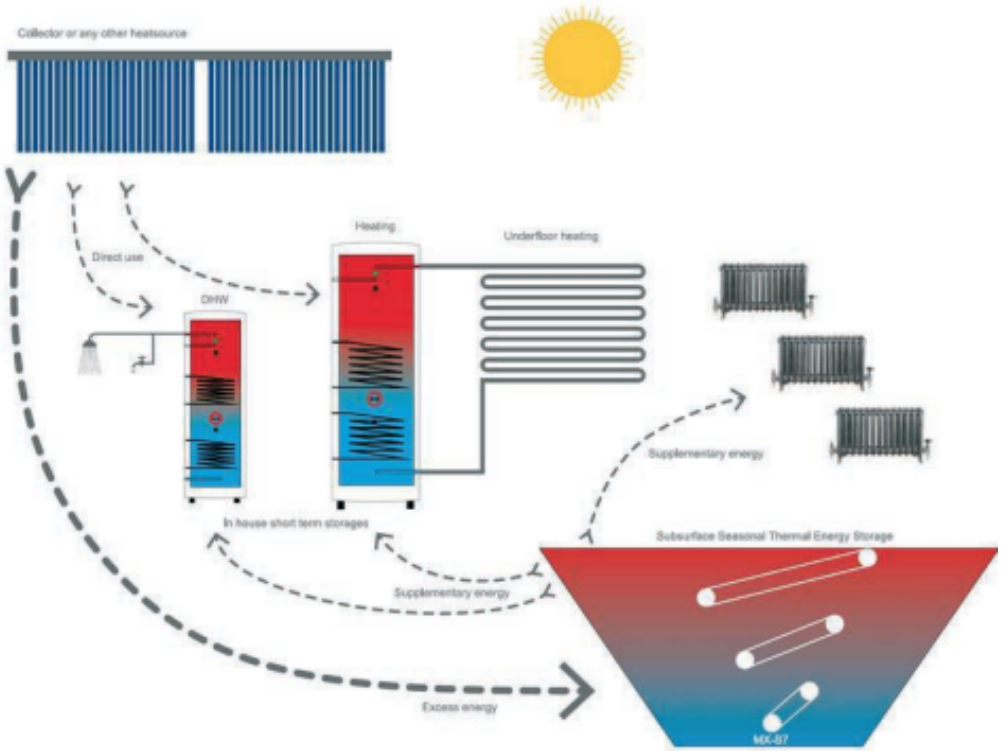
01
sporthal 48x28
flexibele schil
verenigingsruimten
cascoruimte
zwembad



05
zwembad
cascoruimte



06
sporthal 44x24
cascoruimte
zwembad









Eigen prognose ZVN

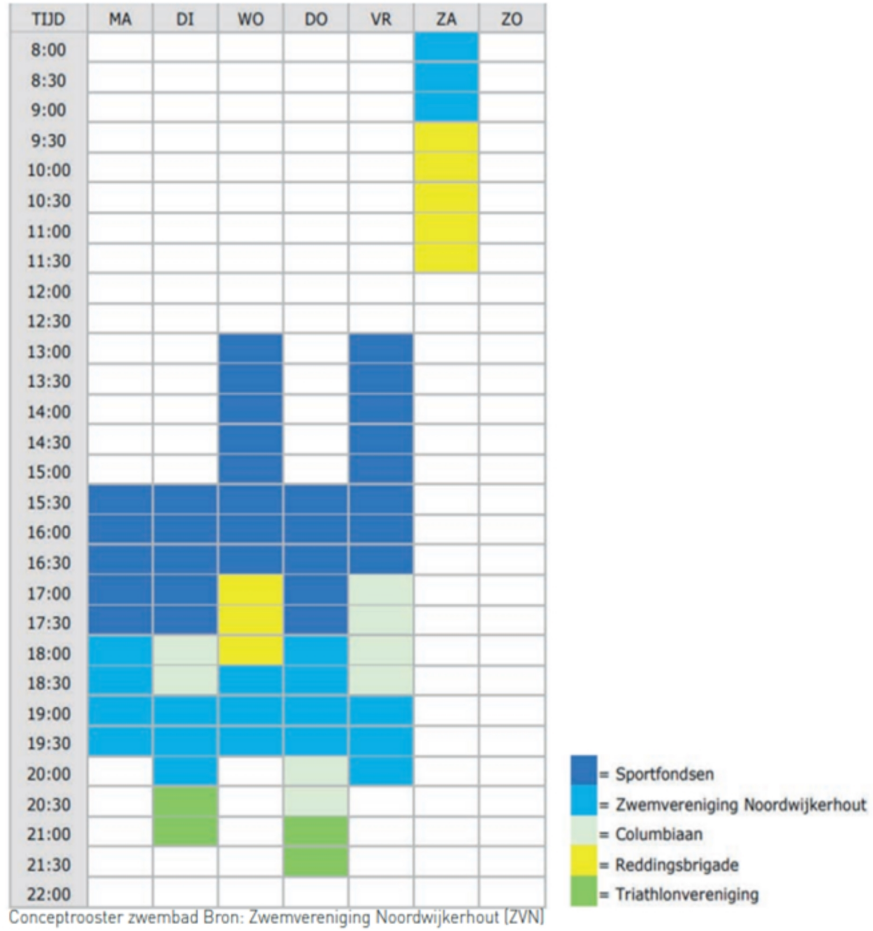
- Structureel voordeel in scenario's 1, 5 en 6 van ca. € 70.000
- Adviseur acht dit niet realistisch:
  - Verenigingen verhuizen alleen als dit hen voordeel oplevert qua tijdstip, tariefstelling.
  - Zorgt voor leegstand elders en/of toename subsidiebijdragen.
- Deze optimalisatie is veiligheidshalve niet ingeboekt in scenario's 1, 5 en 6.



01
sporthal 48x28
flexibele schil
verenigingsruimten
cascoruimte
zwembad

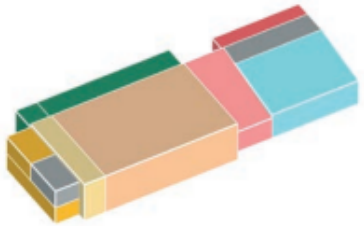
05
zwembad
cascoruimte

06
sporthal 44x24
cascoruimte
zwembad

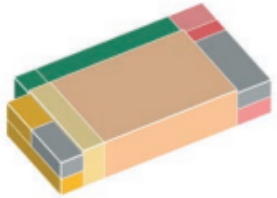


Conceptrooster zwembad Bron: Zwemvereniging Noordwijkerhout [ZVN]

Betaalbaarheid van de voorziening



01
sporthal 48x28
flexibele schil
verenigingsruimten
cascoruimte
zwembad



02
sporthal 48x28
flexibele schil
verenigingsruimten
cascoruimte



03
sporthal 48x28
cascoruimte



04b
sporthal 44x24
cascoruimte
tribune op
begane grond



05
zwembad
cascoruimte



06
sporthal 44x24
cascoruimte
zwembad

Onderdeel	Scenario					
	1	2	3	4b	5	6
Stichtingskosten (incidenteel)	**€ 21.263.013**	**€ 14.641.963**	**€ 13.151.856**	**€ 12.295.361**	**€ 11.107.866**	**€ 19.361.075**
a. Bijbehorende kapitaallasten (rente en afschrijvingen)	€ 1.163.800	€ 797.478	€ 714.800	€ 669.928	€ 609.316	€ 1.058.739
b. Overige exploitatielasten	€ 805.900	€ 411.222	€ 386.900	€ 338.772	€ 504.684	€ 756.961
c. Totale structurele kosten (a + b)	**€ 1.969.700**	**€ 1.208.700**	**€ 1.101.700**	**€ 1.008.700**	**€ 1.114.000**	**€ 1.815.700**
d. Dekking vanuit verzekering en kapitaalreserve	€ 427.500	€ 427.500	€ 427.500	€ 424.137	€ 416.962	€ 427.500
e. Reeds begroot exploitatiesaldo	€ 794.000	€ 794.000	€ 794.000	€ 794.000	€ 794.000	€ 794.000
Jaarlijks effect exploitatiekosten t.o.v. huidige begroting	**€ 748.200**	**€ -12.800**	**€ -119.800**	**€ -209.437**	**€ -96.962**	**€ 594.200**

Belangrijkste oorzaken overschrijdingen

1. Renteontwikkelingen

Effect renteontwikkeling	Scenario					
	1	2	3	4b	5	6
Rente totaal bij 2%	€ 425.000	€ 293.000	€ 263.000	€ 246.000	€ 222.000	€ 387.000
Rente totaal bij 0,5%	€ 106.000	€ 73.000	€ 66.000	€ 61.000	€ 56.000	€ 97.000
Verschil	**€ 319.000**	**€ 220.000**	**€ 197.000**	**€ 185.000**	**€ 166.000**	**€ 290.000**

2. Algemene prijsontwikkelingen
3. Hogere energiekosten
   a. Geen saldering mogelijk. In scenario 1 een toename van € 40.000 naar € 106.000

Kosten energie en water per scenario					
1	2	3	4b	5	6
€ 106.000	€ 20.000	€ 22.000	€ 21.000	€ 123.000	€ 125.000

4. Verkleinen gezondheidscentrum
5. Inkomsten uit de horeca bij carnavalsevenementen

gemeente Noordwijk

Vragen ?

