synarchis



Businesscase

Voorzieningen bewegingsonderwijs en indooratletiek

Gemeente Hilversum

24 maart 2021

Inleiding

In mei 2020 is het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Hilversum 2020-2035 (IHP) vastgesteld. In de opgaven die zijn voortgekomen uit dit IHP zijn meerdere opgaven met een behoefte aan capaciteit voor bewegingsonderwijs. De totale opgave in het gebied (Arenapark) behelst 4 tot 6 zaaldelen voor bewegingsonderwijs. Het verschil wordt verklaard door een mogelijke scopewijziging, waarbij ook internationaal voortgezet onderwijs in het gebied een plek krijgt. Onderdeel van de afweging is welk deel van de opgave bij de scholen zelf wordt gerealiseerd en welke delen onderdeel gaan uitmaken van een gezamenlijk gebouw of atletiekhal.

Uitgangspunt is dat onderstaande varianten worden onderzocht:

- Variant a:
  - 2 gymzalen AT College
  - 2 gymzalen IPS/COBO
- Variant b:
  - 2 gymzalen AT College
  - 2 gymzalen IPS/COBO/ (medegebruik ISK)
  - 2 gymzalen Internationaal Voortgezet Onderwijs

U heeft Synarchis gevraagd om op basis van een te ontwikkelen visie op bewegingsonderwijs de twee genoemde varianten uit te werken in een businesscase en daarbij de plannen voor een nieuwe atletiekhal bij te betrekken.

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	1
2.	Visie op bewegingsonderwijs	2
2.1	Gesprekken met stakeholders	2
2.2	Overall visie	4
3.	Passende configuratie	5
3.1	Variant A (4 gymnastiekzalen)	5
3.2	Variant B (6 gymnastiekzalen)	5
3.3	Variant A+ en B+	6
3.4	Ruimtelijke consequenties	7
4.	Investeringskosten	8
4.1	Investeringskosten	8
4.2	Duurzaamheid	9
4.3	Uitgangspunten investeringskosten	10
4.4	Dekking vanuit IHP	10
5.	Beheer, exploitatie en jaarlasten	12
5.1	Beheer	12
5.2	Gebruik	12
5.3	Exploitatie en jaarlasten	14
6.	Samenvattende conclusies	16
Bijlage 1	Mogelijke indeling extra atletiekdeel (schematisch)	17
Bijlage 2	Informatieblad SP Track 160	18
Bijlage 3	Gespreksverslagen onderwijs	19
Bijlage 4	Second opinion businesscase	20
Bijlage 5	Indexering	23
Bijlage 6	Investeringskosten scenario A	24
Bijlage 7	Investeringskosten scenario A+	25
Bijlage 8	Investeringskosten scenario B	26
Bijlage 9	Investeringskosten scenario B+	27

2. Visie op bewegingsonderwijs

2.1 Gesprekken met stakeholders

Om te komen tot een brede, gedragen visie over bewegingsonderwijs is gesproken met een breed scala aan stakeholders. Het gaat hier om:

- Beleidsmedewerkers sport gemeente Hilversum
- Beleidsmedewerkers onderwijs gemeente Hilversum
- Bestuur AT College
- Bestuur IPS/COBO
- Bestuur ISK

Beleidsmedewerkers sport gemeente Hilversum

Uitgangspunt in het gemeentebeleid is dat gymnastiekvoorzieningen zoveel als mogelijk worden geclusterd om een multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. Met de huidige binnensportvoorzieningen in Hilversum wordt de vraag vanuit de verenigingen gedekt. Uiteraard is er altijd meer vraag in primetime uren en zoeken de hockeyverenigingen altijd zalen in de winterperiode, maar in principe is er momenteel geen vraag naar extra binnensportcapaciteit.

Als basis wordt er in deze businesscase van uitgegaan dat de voorziening geschikt is voor bewegingsonderwijs waarin ook atletiek gehuisvest kan worden. Een stand-alone atletiekhal naast een complex met gymnastieklokalen wordt niet als realistisch scenario gezien.

Op de langere termijn zijn er wel ontwikkelingen. Zo is de Dudok Arena over circa 15 jaar afgeschreven en wordt er gesproken over de toekomst van Sporthal De Lieberg. Deze is redelijk nieuw maar de locatie is mogelijk geschikt voor woningbouw. In deze businesscase nemen we deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet mee.

Naast de plannen voor het bewegingsonderwijs en de atletiekvoorziening zijn er momenteel ook plannen voor het realiseren van een sporthal voor Xtreme sports.

Overige aspecten:
Aan de sportvoorziening dient een tribune te worden toegevoegd. Verder moet de voorziening geschikt zijn voor mindervaliden.

Na besluitvorming zal het vervolg mogelijk worden gekoppeld aan de bouw van het nieuwe zwembad, waarbij het aannemelijk is dat de exploitant van het zwembad tevens deze onderwijs- en sportvoorzieningen gaat exploiteren.

Beleidsmedewerkers onderwijs gemeente Hilversum

De beleidsmedewerkers onderwijs sluiten zich aan bij de visie van de gemeenten om zoveel mogelijk gymnastiekvoorzieningen te clusteren en zo de multifunctionaliteit te vergroten. Hierbij kan wellicht worden gedacht aan ‘harde’ paneelwanden in plaats van elektrisch bedienbare scheidingswanden (van bijvoorbeeld Trenomat) om de gebruiksmogelijkheden voor de vakleerkrachten te vergroten.

Wellicht is het mogelijk één specifiek gymnastieklokaal te realiseren voor specifieke lesdoeleinden die niet in een sporthaldeel passen. Dit separate gymnastieklokaal kan dan ook elders worden gerealiseerd. Een en ander hangt af van de wensen en eisen van de gebruikers.

Aan de gebruikers zal een aantal stellingen worden voorgelegd:

- Dienen er inderdaad 4 of 6 gymnastieklokalen te worden gerealiseerd of wordt een deel van de lessen lichamelijke opvoeding elders gegeven, zoals bijvoorbeeld in het zwembad, voorzieningen in de stad zoals een fitnesscentrum, op een sportveld of in de openbare ruimte.
- Worden de gymnastieklokalen geoormerkt aan een gebruiker die ze als eigen voorziening beschouwen of worden de ruimten ingedeeld op basis van de ruimte die benodigd is voor de specifieke gymles. In dat laatste geval dient er afstemming plaats te vinden tussen de vakleerkrachten van de diverse gebruikers.
- Dienen alle gymnastieklokalen identiek te worden ingericht of kan men hierin differentieren zoals het plaatsen van een wandtrampoline of klimwand in één van de zaaldelen of het inrichten van een zaaldeel als ‘beweegbox’.

AT College

Capaciteit

Het ATC heeft op dit moment 1.920 leerlingen en is nog steeds groeiende. Op het terrein van het ATC staan 3 gymnastieklokalen die sterk verouderd zijn en vervangen moeten worden. Qua leerlingen heeft het ATC behoefte aan 4 gymnastieklokalen waarvan mogelijk 2 worden gerealiseerd op het Arenapark. In principe zijn die genoeg voor 1.600 leerlingen. Het ATC maakt ook gebruik van velden van vv Wasmeer en een fitnesscentrum. Door deze flexibiliteit kan aan alle leerlingen bewegingsonderwijs worden gegeven. Het is ook denkbaar om in de toekomst gebruik te maken van het nieuwe zwembad om ‘natte gymles’ aan te bieden

Vorm

Het heeft de voorkeur om een zo groot mogelijke voorziening te realiseren. Van te klein bouwen krijgt men in de toekomst spijt is de achterliggende gedachten. Dus één grote zaal die door middel van neerlaatbare scheidingswanden in 4 of 6 gymnastieklokalen opgedeeld kan worden. Uitgangspunt daarbij is de norm conform KVLO normen (minimaal 14 x 22 meter en een vrije hoogte van 5,5 meter).

Inrichting

De vakleerkrachten hechten er waarde aan om zoveel mogelijk ruimten identiek in te richten. Denk daarbij aan 3 van de 4 ruimten of 4 van de 6 ruimten. De overige ruimten kunnen dan afwijkend worden ingericht, bijvoorbeeld met een wandtrampoline, een klimwand of middels het Athletic Skills Model.

Het rouleren van ruimten is geen probleem. Onderlinge afstemming is (zeker bij de afwijkende inrichtingen) mogelijk, maar het is dan wel belangrijk dat het eigen klein materiaal goed opgeborgen kan worden in een eigen berging.

International Primary School / COBO

Capaciteit

Het IPS heeft op dit moment circa 700 leerlingen. Er worden momenteel plannen gemaakt voor een nieuwe voorziening waar naast IPS en de naschoolse opvang ook internationaal voortgezet onderwijs en andere partijen worden ondergebracht. Het IPS en de naschoolse opvang bestaat uit circa 40 groepen.

Qua leerlingen heeft het IPS behoefte aan 2 gymnastieklokalen op loopafstand van de school. Zij willen graag een breed voorzieningenpakket aanbieden aan hun leerlingen, het is daarbij ook denkbaar om in de toekomst gebruik te maken van het nieuwe zwembad om ‘natte gymles’ aan te bieden.

Vorm

Het heeft de voorkeur om een zo groot mogelijke voorziening te realiseren. Dus één grote zaal die door middel van neerlaatbare scheidingswanden in 4 of 6 gymnastieklokalen opgedeeld kan worden. Uitgangspunt daarbij is de norm conform KVLO normen (minimaal 14 x 22 meter en een vrije hoogte van minimaal 5,5 meter).

Inrichting

De vakleerkrachten hechten er waarde aan om zoveel mogelijk ruimten identiek in te richten. Denk daarbij aan 3 van de 4 ruimten of 4 van de 6 ruimten. De overige ruimten kunnen dan afwijkend worden ingericht, bijvoorbeeld met een wandtrampoline, een klimwand of middels het Athletic Skills Model.

Het rouleren van ruimten is geen probleem. Onderlinge afstemming is (zeker bij de afwijkende inrichtingen) mogelijk, maar het is dan wel belangrijk dat het eigen klein materiaal goed opgeborgen kan worden in een eigen berging. Ook moet er geen strijd ontstaan over wie, wanneer in welke ruimte mag. Vooraf moeten afspraken worden gemaakt over het minimaal aantal uren gebruik van een specifieke voorziening.

ISK Het Gooi

Capaciteit

Het ISK heeft op dit moment 6 groepen en in totaal circa 80-100 leerlingen. Dit fluctueert per jaar. Een en ander is afhankelijk van de instroom. Het is de bedoeling om vanaf volgend jaar een eigen MAVO opleiding te starten en op termijn uit te breiden naar een volledig VMBO aanbod. Het leerlingenaantal zal dan op termijn stijgen naar circa 150 leerlingen.

Het ISK maakt nu gebruik van een sporthal in Laren en van de hockeyvelden (van april tot oktober). Ze zijn aan het onderzoeken of zwemonderwijs aangeboden kan worden. Hun doelgroep is vaak het zwemmen niet machtig en dit zou een mooie aanvulling zijn.

Vorm
Het heeft de voorkeur om een zo groot mogelijke voorziening te realiseren. Dus één grote zaal die door middel van neerlaatbare scheidingswanden in 4 of 6 gymnastieklokalen opgedeeld kan worden.

Inrichting
De vakleerkracht hecht er waarde aan om een aantal ruimten in te richten voor spelen en één zaaldeel voor springen/klimmen/zwaaien.

Het rouleren van ruimten is geen probleem. Onderlinge afstemming is (zeker bij de afwijkende inrichtingen) mogelijk, maar het is dan wel belangrijk dat het eigen klein materiaal goed opgeborgen kan worden in een eigen berging.

2.2 Overall visie

Overall kan worden gesteld dat alle stakeholders een voorkeur hebben voor één grote hal die door middel van elektrisch bedienbare scheidingswanden in 4 of 6 zaaldelen op kan worden gesplitst.

Qua inrichting kunnen respectievelijk 3 of 4 zaaldelen 'standaard' worden ingericht met alle voorzieningen voor bewegingsonderwijs. De overige zaaldelen worden anders ingericht[1] zoals bijvoorbeeld met een wandtrampoline, een klimwand of conform het Athletic Skills Model.

De gespreksverslagen met de drie onderwijsinstellingen zijn bijgevoegd onder bijlage 3.

[1] Wij houden hier financieel rekening mee bij het berekenen van de investeringskosten maar een definitieve invulling komt in de volgende fase bij het opstellen van het PvE.

3. Passende configuratie

3.1 Variant A (4 gymnastiekzalen)

Uitgangspunt bij deze variant is een sportzaal van 24 x 56 meter (4 zaaldelen met een breedte van 14 meter). Deze zaaldelen worden geschikt gemaakt voor bewegingsonderwijs, maar de zaal kan ook worden ingericht voor sport.

RUIMTESTAAT										
Ruimte omschrijving					benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal										
tochtportaal					6	1	6			
centrale hal					30	1	30			
beheerdersruimte + loket					15	1	15			
vergaderruimte / multifunctionele ruimte					50	1	50			
toiletten entree / horeca					8	2	16			
toilet minder validen					5	1	5			
werkkast					6	1	6			
Subtotaal	**Entrée/Centrale Hal**							**128**		
Wedstrijdruimte		**lengte**	**breedte**	**hoogte**					**Kuubs**	**Zaaldelen**
Sporthal		56,0	24,0	7,0	1.344	1	1.344		9.408	4
toeschouwersruimte sporthal vast					0,6	250	150			
ehbo ruimte					12	1	12			
toestellenberging sporthal					180	1	180			
Subtotaal	**Wedstrijdruimte**							**1.686**		
Kleedruimten										
kleedkamers sportvoorzieningen					25	8	200			
wasruimten sportvoorzieningen					15	8	120			
scheidsrechtersruimte / docentenruimte					10	2	20			
Subtotaal	**Kleedruimten**							**340**		
Horeca										
bar					100	1	100			
keuken					15	1	15			
berging					10	1	10			
Subtotaal	**Horeca**							**125**		
Overige ruimten										
containerruimte					10	1	10			
technische ruimten					150	1	150			
								160		
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)								**2.439**		
Oppervlakte verkeersruimte								146	6,0%	van NVO
Ontwerpverlies								49	2,0%	van NVO
Oppervlakte constructie								122	5,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)								**2.756**		

Het totale oppervlak van deze variant bedraagt 2.756 m^2 BVO.

Inrichting grote sporthal

Qua belijning zijn de onderstaande velden mogelijk:

- 1 Combiveld (zaalvoetbal, -handbal, - korfbal en hockey)
- 4 volleybalvelden in de breedte
- 1 centercourt volleybal
- 9 badmintonvelden
- 4 basketbalvelden (training) in de breedte
- 1 centercourt basketbal

De obstakelvrije hoogte van de sporthal / gymnastieklokalen bedraagt 7 meter.

3.2 Variant B (6 gymnastiekzalen)

Uitgangspunt bij deze variant is een sportzaal van 6 zaaldelen met een breedte van 14 meter. Dit zou uitkomen op een lengte van 84 meter. Wij hebben ervoor gekozen om een lengte van 89 meter aan te houden waardoor er 2 combivelden achter elkaar gerealiseerd kunnen worden (2 x 44 meter) met een meter tussenruimte voor een scheidingswand. Deze zaaldelen worden geschikt gemaakt voor bewegingsonderwijs, maar de zaal kan ook worden ingericht voor sport.

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal									
tochtportaal				6	1	6			
centrale hal				30	1	30			
beheerdersruimte + loket				15	1	15			
vergaderruimte / multifunctionele ruimte				50	1	50			
toiletten entree / horeca				8	2	16			
toilet minder validen				5	1	5			
werkkast				6	1	6			
Subtotaal	**Entrée/Centrale Hal**						**128**		
Wedstrijdruimte		**lengte**	**breedte**	**hoogte**				**Kuubs**	**Zaaldelen**
Sporthal		89,0	24,0	7,0	2.136	1	2.136	14.952	6
toeschouwersruimte sporthal vast					0,6	250	150		
ehbo ruimte					12	1	12		
toestellenberging sporthal					180	1	180		
Subtotaal	**Wedstrijdruimte**						**2.478**		
Kleedruimten									
kleedkamers sportvoorzieningen					25	12	300		
wasruimten sportvoorzieningen					15	12	180		
scheidsrechtersruimte / docentenruimte					10	2	20		
Subtotaal	**Kleedruimten**						**500**		
Horeca									
bar					100	1	100		
keuken					15	1	15		
berging					10	1	10		
Overige ruimten									
containerruimte					10	1	10		
technische ruimten					175	1	175		
							185		
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)							**3.416**		
Oppervlakte verkeersruimte							205	6,0%	van NVO
Ontwerpverlies							68	2,0%	van NVO
Oppervlakte constructie							171	5,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)							**3.860**		

Het totale oppervlak van deze variant bedraagt 3.860 m^2 BVO.

Inrichting grote sporthal

Qua belijning zijn de onderstaande velden mogelijk:

- 2 Combivelden (zaalvoetbal, -handbal, - korfbal en hockey)
- 6 volleybalvelden in de breedte
- 2 centercourt volleybal
- 15 badmintonvelden
- 6 basketbalvelden (training) in de breedte
- 2 centercourt basketbal

De obstakelvrije hoogte van de sporthal / gymnastieklokalen bedraagt 7 meter.

3.3 Variant A+ en B+

De Gooise Atletiek Club (GAC) heeft een businesscase opgesteld voor de realisatie van een indoor atletiekvoorziening. Een second opinion op deze businesscase is bijgevoegd onder bijlage 4. In de varianten A+ en B+ zijn de atletiekvoorzieningen geïntegreerd en gecombineerd met de gymnastieklokalen.

Volume

Om de consequenties op het gebied van bouwvolume en investeringskosten in beeld te brengen zijn de varianten A+ en B+ ontwikkeld. Deze varianten hebben een extra zaaldeel van 14 meter ten opzichte van de varianten A en B. In dit extra zaaldeel wordt een aantal elementen vast opgesteld, zodat deze niet iedere keer verwijderd en weer opgebouwd hoeven te worden. Ook kan de verspringbak in dit deel worden gesitueerd. Een voorbeeld van een mogelijke indeling is bijgevoegd onder bijlage 1. In dit voorbeeld zijn de verspringbak, de mat en insteekbak voor het polsstok hoogspringen, 2 werpkooien en ruimte voor krachttraining in deze ruimte opgenomen.

Variant A+ is **niet geschikt** voor 60 meter sprint. Voor dit atletiekonderdeel is een lengte van de sporthal noodzakelijk van ten minste 80 meter (5 meter startopstelling, 60 meter sprint en 15 meter uitloop). De hal bij variant A heeft een lengte van slechts 56 meter. Wel kunnen alle technische nummers en springnummers worden ondergebracht.

Variant B+ is wel geschikt voor zowel alle technische- en springnummers als de 60 meter sprint! Deze hal heeft een lengte van 89 meter.

Sportvloer

Het gebruik door de GAC heeft als consequentie dat de sportvloer in het gehele sportcentrum geschikt moet zijn voor zowel bewegingsonderwijs, breedtesport als voor atletiek. In de rest van de sporthal ligt immer de aanloop voor het verspringen en hink-stap-sprong en de 60 meter sprintbaan. Wij stellen voor om te kiezen voor de SP Track 160 van Descol (of gelijkwaardig). Deze vloer is geschikt voor al deze doeleinden. Informatie over deze vloer is bijgevoegd onder bijlage 2.

Obstakelvrije hoogte

Naast deze vloer dient ook de obstakelvrije hoogte te worden aangepast. De 'normale' sporthal heeft een obstakelvrije hoogte van 7 meter. Het polsstok hoogspringen vergt een obstakelvrije hoogte van 9 meter. Dit heeft als consequentie dat dit extra zaaldeel voor de atletiek plus het zaaldeel wat hier aan vastgekoppeld zit een obstakelvrije hoogte van 9 meter dient te hebben. De overige ruimten houden we op 7 meter.

3.4 Ruimtelijke consequenties

	Variant A	Variant A+	Variant B	Variant B+
Gebouw				
Lengte	61	75	90	105
Diepte	40	38	39	38
Bebouwd oppervlak	2.450	2.830	3530	3910
Bouwhoogte	9	deel 9 en deel 11	9	deel 9 en deel 11
Terrein				
Parkeerplaatsen	29	36	46	53
Terrein verhard	1500	1760	2100	2360
Terrein onverhard	500	500	500	500
Totaal oppervlak perceel	4.450	5.090	6.130	6.770

Terrein

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernota van de gemeente Hilversum. Deze geeft aan voor de schil van de kern 2,15 parkeerplaatsen per 100 m^2/BVO.

Onder het verharde terrein valt:

- De genoemde parkeerplaatsen inclusief verlichting en straatkolken
- Verharding rondom het gebouw voor onderhoud en schoonmaak
- Bestrating tussen het gebouw en de parkeervoorziening

Onder het onverharde terrein wordt beplantingstroken verstaan.

Overig terrein

Alle schoolbesturen die zijn gesproken in het kader van de onderwijskundige visie hebben aangegeven dat ze graag een grasveld / sportveld willen hebben voor het geven van bewegingsonderwijs in de open lucht. Het oppervlak dient 2 voetbalvelden te bedragen (circa 20.000 m^2). Dit sportveld maakt geen onderdeel uit van deze businesscase.

4. Investeringskosten

4.1 Investeringskosten

De investeringskosten voor de vier varianten worden als volgt geraamd:

	Variant A	Variant A+	Variant B	Variant B+
Kosten opdrachtgever				
Grondkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Projectbegeleiding	€ 225.000	€ 275.000	€ 225.000	€ 275.000
Bijkomende kosten	€ 55.000	€ 63.000	€ 77.000	€ 85.000
	€ 280.000	€ 338.000	€ 302.000	€ 360.000
Kosten opdrachtnemer				
Bouwkosten	€ 4.173.000	€ 5.032.000	€ 5.758.000	€ 6.713.000
Honoraria	€ 328.000	€ 390.000	€ 447.000	€ 515.000
Parkeerplaatsen e.d.	€ 241.000	€ 271.000	€ 312.000	€ 343.000
Bijkomende kosten	€ 142.000	€ 171.000	€ 196.000	€ 228.000
	€ 4.884.000	€ 5.864.000	€ 6.713.000	€ 7.799.000
Onvoorzien	€ 274.000	€ 328.000	€ 373.000	€ 433.000
Subtotaal investeringskosten exclusief BTW	€ 5.438.000	€ 6.530.000	€ 7.388.000	€ 8.592.000
BTW	€ 1.142.000	€ 1.371.000	€ 1.551.000	€ 1.804.000
Subtotaal investeringskosten inclusief BTW	**€ 6.580.000**	**€ 7.901.000**	**€ 8.939.000**	**€ 10.396.000**
Losse inrichting inclusief BTW	€ 158.000	€ 159.000	€ 220.000	€ 219.000
Prijsstijgingen tot einde werk Inclusief BTW	€ 225.000	€ 282.000	€ 312.000	€ 376.000
Investeringskosten inclusief BTW	**€ 6.963.000**	**€ 8.342.000**	**€ 9.471.000**	**€ 10.991.000**

In bijlage 6 t/m 9 is een samenvatting van de investeringskosten opgenomen.

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 betreft met name de aansluiting van de nutsvoorzieningen.

Losse inrichting

De losse inrichting betreft met name de losse sporttechnische inrichting (sport- en spelmateriaal).

Bouwkosten

Onder de bouwkosten wordt verstaan alle bouwkundige- en installatietechnische kosten om het project te realiseren. Ook de inrichting en (vaste) sportinrichting maakt hier onderdeel van uit. Uitgangspunt is een bijna energie neutrale accommodatie (BENG)!

Honoraria

Onder honoraria vallen de kosten voor de architect, constructeur, adviseur installaties, adviseur akoestiek en bouwfysica, enz.

Parkeerplaatsen

Onder deze post vallen alle kosten voor de verharding (parkeerplaatsen en verharding om het gebouw), groenvoorzieningen, fietsparkeerplaatsen en overige terreininrichting.

Bijkomende kosten opdrachtnemer

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

Prijsstijgingen

In deze investeringsbegroting hanteren wij prijspeil februari 2021. Uitgaande van een oplevering en een ingebruikname van de nieuwe voorziening medio 2024 zijn de (vermoedelijke) prijsstijgingen doorgerekend tot de oplevering. Voor de indexering hanteren wij een prijskostenstijging van 2,5% per jaar.

Onvoorzien

We hebben een post onvoorzien opgenomen ter hoogte van 5% van de bouwkosten.

Uitsluitingen / risico's

- Afboeken van boekwaarden;
- Sloopkosten;

- Kosten voor aankoop grond en eventuele aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte;
- Contextuele factoren/locatie gebonden kosten;
- Verhuiskosten;
- Kosten en baten bij het eventueel afstoten van gebouwen en gronden;
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten.

Kwaliteit

Voor de kwaliteit zijn we uitgegaan van ‘standaard kwaliteit’ waarmee sportvoorzieningen tegenwoordig worden gerealiseerd. Dat wil o.a. zeggen zoveel mogelijk onderhoudsarme- en goed schoon te houden materialen. M.b.t. de gevels zijn we uitgegaan van metselwerk bij laagbouw (kleedvoorzieningen, bergingen, e.d.) en een gemetselde plint tot een hoogte van 3 meter met daarboven metalen platen bij de hoogbouw (sportzaal). Een hoger kwaliteitsniveau betekent ook hogere investeringskosten. Dit is wellicht een risico, de beeldkwaliteit van het Arenapark is nog niet bekent..

Horeca

Voor een horecavoorziening is weinig draagvlak. Overdag maakt het onderwijs gebruik van de voorziening, in de avonduren en in het weekend met name de atletiekvereniging, die om de hoek een eigen clubgebouw heeft en het nieuwe zwembad beschikt over een horecavoorziening. Met het weglaten van de kantine met keuken en magazijn besparen we circa 150 m^2 BVO wat een verlaging van de investeringskosten oplevert van circa € 360.000,- inclusief BTW.

4.2 Duurzaamheid

Energie

In het IHP wordt voor de nieuwe onderwijs-/sportvoorziening uitgegaan van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De gemeente Hilversum heeft echter een duurzaamheidsambitie die verder gaat dan dat. De ambitie is om bij nieuwbouw van scholen uit te gaan van nul op de meter .

In het IHP worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- BENG (Bouwbesluit) = EPC 0,2
- ENG = EPC 0,0
- Nul op de meter = saldo gebouw- en gebruiksgebonden energie = 0

In het IHP is men voor de investeringskosten uitgegaan van BENG. In onderstaande matrix is aangegeven wat de financiële consequenties zijn als de gemeente Hilversum verder wil gaan dat dat op het gebied van energie.

Duurzaamheid	Variant A	Variant A+	Variant B	Variant B+
BENG (uitgangspunt IHP)	€ 6.963.000	€ 8.342.000	€ 9.471.000	€ 10.991.000
ENG	€ 7.109.000	€ 8.518.000	€ 9.671.000	€ 11.224.000
Nul op de meter	€ 7.253.000	€ 8.692.000	€ 9.868.000	€ 11.456.000

Bij de uitwerking van de varianten zijn we uitgegaan van all-electric (aardgasloos).

GPR

De basis (BENG) heeft een GPR van gemiddeld een 7. ENG en nul-op-de-meter hebben een GPR score van gemiddeld een 8.

Gezond binnenklimaat

In het IHP wordt veel aandacht geschonken aan een gezond binnenklimaat. Voor schoolgebouwen dient te worden voldaan aan de wettelijke bouweisen, die grotendeels aansluiten bij de methodiek van Frisse Scholen (van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). In dit geval is er geen sprake van een schoolgebouw maar van een sportgebouw. NOC*NSF stelt ook diverse normen aan de ventilatiehoeveelheden bij sportaccommodaties die in de praktijk prima blijken te voldoen. Uitgangspunt bij deze casus is dat we niet uitgaan van Frisse Scholen maar van de normen van NOC*NSF.

Circulariteit

Met name bij nieuwbouw- en renovatieprojecten zien gemeente en schoolbesturen kans om circulariteit te integreren in het bouw- en gebruiksproces. Het is de ambitie om onderdelen van de Circulariteits Prestatie Gebouw (CPG) mee te nemen bij de realisatie.

Wij zien circulariteit in drie stappen:

- Ontwerp het gebouw dusdanig dat het op het einde van haar levensduur in zo groot mogelijke elementen / componenten gedemonteerd kan worden,
- Koppel aan het ontwerp een digitale database (bijvoorbeeld Madaster) zodat op het einde van de levensduur inzichtelijk is welke componenten / elementen zijn gebruikt, hoe die zijn gemonteerd en welke daarvan hergebruikt kunnen worden in een nieuw gebouw.
- Pas tijdens de realisatie van deze componenten en elementen zoveel mogelijk hergebruikte materialen toe.

Stap 1 en 2 zijn zonder al te hoge extra kosten toe te passen op nieuwbouw. Bij het ramen van de investeringskosten zijn wij er van uitgegaan dat stap 1 en 2 worden meegenomen in het proces. Stap 3 hangt af van het uiteindelijke ontwerp en de toegepaste materialen. Het is derhalve in deze fase niet mogelijk om daar de (extra) kosten voor in beeld te brengen.

Duurzaam mjop

In de jaarlast in post 3.5 is een jaarlijkse dotatie opgenomen voor planmatig onderhoud. In deze fase is het nog niet mogelijk om een meerjaren onderhoudsplan (mjop) op te stellen. Er is immers nog geen ontwerp.

In het IHP wordt gesproken over een duurzaam mjop, daar is in deze casus geen sprake van. Een duurzaam mjop is voor bestaande gebouwen die op ‘natuurlijke vervangmomenten’ wordt verduurzaamd. Dit is nieuwbouw die reeds Bijna Energie Neutraal (BENG) is.

4.3 Uitgangspunten investeringskosten

Uitgangspunten bij de investeringskosten zijn:

- Bijna Energieneutraal gebouw (BENG)
- Prijspeil eerste kwartaal 2021
- Inclusief vaste- en losse sporttechnische inrichting
- Gymnastiekzalen voldoen ruim aan de KVLO norm (minimaal 308 m^2 BVO)

Uitsluitingen

De uitsluitingen zijn gelijk aan de uitsluitingen in het IHP (post 9.1 pagina 106/116).

4.4 Dekking vanuit IHP

Door de gemeente is in 2019 een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. In dit IHP is voor de gymnastiekvoorzieningen de volgende dekking opgenomen:

AT College (€ 1.380.000 + 1/3e deel van € 2.174.000)	€ 2.106.666
IPS Hilversum	€ 2.759.000
Internationaal voortgezet onderwijs	€ 0
Totaal	**€ 4.863.666**

Bovengenoemde bedragen zijn inclusief BTW en prijspeil oktober 2019.

	Variant A	Variant A+	Variant B	Variant B+
Investeringskosten	€ 6.963.000	€ 8.342.000	€ 9.471.000	€ 10.991.000
Dekking vanuit IHP	€ 4.863.666	€ 4.863.666	€ 4.863.666	€ 4.863.666
Tekort	€ 2.099.334	€ 3.478.334	€ 4.607.334	€ 6.127.334

Indexering

De investeringsbedragen in het IHP dateren van oktober 2019. Onderzocht is wat de indexering is van oktober 2019 tot heden. Bij de BDB is opgevraagd wat deze indexering is en deze betreft -0,1%, zie bijlage 5). Gezien dit kleine verschil hebben we de bedragen uit het IHP niet geïndexeerd.

Verschillen

In het IHP budget zijn de kosten geraamd voor gymnastieklokalen. Deze businessclass maakt duidelijk wat de extra kosten zijn voor de realisatie van een sporthal, al dan niet gecombineerd met een indoor atletiekvoorziening. Deze extra kosten zullen buiten het IHP gevonden moeten worden. In het IHP is uitgegaan van voorzieningen alleen voor bewegingsonderwijs waarmee men is uitgegaan van een oppervlak van 550 m^2 per zaaldeel. In deze businesscase gaan we uit van het koppelen van deze voorzieningen tot een sporthal

om multifunctionele gebruik mogelijk te maken. Meer specifiek zijn we in alle vier de scenario's uitgegaan van:

- Grotere zaaldelen. In het IHP is uitgegaan van zaaldelen van 14x22 meter. In deze businesscase gaan we uit van zaaldelen van 14x24 meter. We hebben immers een zaalbreedte van 24 meter nodig voor de sporthal.
- We voegen een tribune toe.
- We voegen een vergader- / multifunctionele ruimte toe.
- We voegen (vooralsnog) een horecavoorziening toe inclusief keuken, magazijn en containerberging.

Als voorbeeld: bij scenario A is een ruimtestaat opgesteld (zie 3.1) met een BVO van 2.756 m^2. In het IHP zou men dan uitgaan van 4 zaaldelen á 550 m^2 is 2.200 m2, een verschil van 556 m^2.

5. Beheer, exploitatie en jaarlasten

5.1 Beheer

In algemene zin kunnen voor twee varianten voor het beheer van de beschreven voorziening worden onderscheiden:

1. Een aparte beheerorganisatie optuigen specifiek voor deze accommodatie
2. Aansluiten bij de wijze waarop vergelijkbare accommodaties in Hilversum worden beheerd en geëxploiteerd

Beheer en exploitatie van zwembad De Lieberg, sportcentrum Dudok Arena en de sporthallen Kerkelanden, De Lieberg en De Meent is momenteel door de gemeente risicodragend uitbesteed aan Optisport. Zwembad De Lieberg wordt wellicht vervangen door een nieuw te ontwikkelen zwembad in het Arenapark. Momenteel wordt een aanbesteding voorbereid om vanaf 2022 een nieuwe overeenkomst voor het beheer en de exploitatie van deze accommodaties af te sluiten voor een periode van vijf jaar. De verwachting is dat binnen deze periode het nieuwe zwembad in gebruik wordt genomen en dat de (nieuwe) exploitant daarvoor verantwoordelijk wordt, zodat de opstartperiode doorlopen is en eventuele kinderziektes verholpen zijn. Na beëindiging van de overeenkomst (2027) heeft de gemeente de vrijheid om nieuwe keuzes te maken omtrent:

- De instandhouding c.q. de vervanging van binnensportaccommodaties
- De beheervorm voor het zwembad en de binnensportaccommodaties

Vanuit uniform, eenduidig accommodatiebeleid kan de gemeente er voor kiezen om ook de nieuwe voorziening voor bewegingsonderwijs en indooratletiek door een commerciële partij te laten beheren en exploiteren. Hieraan zijn de volgende voordelen verbonden:

- De gemeente en betrokken gebruikers worden ontzorgd. Voor beiden is beheer en exploitatie van dit soort voorzieningen geen kerntaak.
- Eén organisatie is verantwoordelijk voor verhuur aan gebruikers en voor en afstemming/overleg met de gemeente (transparantie).
- Geprofiteerd kan worden van schaal- en efficiëntievoordelen, vooral in de combinatie met het nieuwe zwembad (denk aan: gezamenlijke horeca, inkoop, marketing/promotie, administratie en personeelsinzet).
- Commerciële partijen als Optisport kunnen BTW-belast exploiteren zodat de BTW op investeringen en in de exploitatie verrekend kunnen worden. Niet winstbeogende partijen kunnen voor BTW compensatie voorlopig gebruik maken van de subsidieregelingen (Bosa en de SPUK), maar deze regelingen lopen tot 2024. Voorlopig is onduidelijk wat met deze regelingen gebeurd vanaf 2024.

Alternatief is dat beheer en exploitatie van de nieuwe voorziening wordt uitbesteed aan de hoofdgebruiker of een combinatie van gebruikers. In de regel wordt daarvoor een beheerstichting opgericht. In de plusvariant ligt het voor de hand dat de GAC een centrale rol in zo'n beheerstichting gaat spelen, al dan niet in combinatie met andere (atletiek-)verenigingen en betrokken onderwijsinstellingen. De vraag is of de GAC (en eventueel andere betrokken partijen) deze verantwoordelijkheid kan en wil dragen c.q. structureel in staat is de kwaliteit en de continuïteit te waarborgen voor beheer en exploitatie van deze voorziening.

Gelet de genoemde voordelen stellen wij voor beheer en exploitatie van de nieuwe voorziening voor bewegingsonderwijs en indooratletiek uit te besteden aan een gespecialiseerde marktpartij en deze voorziening, net als het nieuwe zwembad, mee te nemen in de aanbesteding die momenteel wordt voorbereid.

5.2 Gebruik

Voor het berekenen van de opbrengsten van de vier varianten is in het overzicht op de volgende pagina het onderwijs- en sportgebruik in beeld gebracht en vermenigvuldigd met respectievelijk een vergoeding voor het bewegingsonderwijs en een tarief voor de sport.

Gebruik gymzalen	uren	weken	zaal 1	zaal 2	zaal 3	zaal 4	atl zaal	zaal 5	zaal 6	atl zaal	totaal	tarief	omzet
Variant A													
- AT College (VO)	38	36	1.368	1.368							2.736	€ 24,00	€ 65.664
- IPS / COBO (PO)	26	36			936	936					1.872	€ 24,00	€ 44.928
													€ 110.592
Variant B													
- AT College (VO)	38	36	1.368	1.368							2.736	€ 24,00	€ 65.664
- IPS / COBO / ISK (PO)	26	36			936	936					1.872	€ 24,00	€ 44.928
- Internationaal voortgezet onderwijs	28	36						1.008	1.008		2.016	€ 24,00	€ 48.384
													€ 158.976
Gebruik sporthal													
Variant A													
- Gooise Atletiek Club	0	24	0									€ 88,00	€ -
- andere atletiekverenigingen	0	24	0									€ 88,00	€ -
- overige verenigingen	25	40	1.000									€ 88,00	€ 88.000
													€ 88.000
Variant A+													
- Gooise Atletiek Club	20	24	480									€ 110,00	€ 52.800
- andere atletiekverenigingen	5	24	120									€ 110,00	€ 13.200
- overige verenigingen	10	40	400									€ 88,00	€ 35.200
													€ 101.200
Variant B													
- Gooise Atletiek Club	0	24	0									€ 132,00	€ -
- andere atletiekverenigingen	0	24	0									€ 132,00	€ -
- overige verenigingen	25	40	1.000									€ 132,00	€ 132.000
													€ 132.000
Variant B+													
- Gooise Atletiek Club	20	24	480									€ 154,00	€ 73.920
- andere atletiekverenigingen	5	24	120									€ 154,00	€ 18.480
- overige verenigingen	10	40	400									€ 132,00	€ 52.800
													€ 145.200

Toelichting:

- Bij het bewegingsonderwijs is ervan uitgegaan dat in de variant (A) met 4 zaaldelen de zalen optimaal benut worden. Voor het primair onderwijs betekent dit 936 klokuren per jaar op basis van 26 klokuren per week gedurende 36 weken per jaar. Voor het voortgezet onderwijs gaat het om 1.368 klokuren per jaar op basis van 38 klokuren per week gedurende 36 weken per jaar. In de variant (B) met 6 zaaldelen is ervan uitgegaan dat de zaaldelen 5 en 6 voor ongeveer 75% worden benut, oftewel een restant zaalcapaciteit van ongeveer een halve zaal. Als vergoeding is gerekend met de bestaande vergoeding van € 24,00 per klokuur.
- Voor het sportgebruik in 4 of 6 zaaldelen zonder indoor atletiekhal (varianten A en B) is uitgegaan van 1.000 gebruiksuren per jaar (25 uur per week gedurende 40 weken). Het aantal gebruiksuren is mede afhankelijk van bestaande knelpunten in het gebruik en verschuivingen die tussen de verschillende sporthallen in Hilversum plaats gaan vinden. Als tarief is gerekend met € 22,00 per zaaldeel (€ 88,00 voor vier en € 132 voor zes zaaldelen). Dit is het tarief dat momenteel ook in andere sporthallen wordt gehanteerd (€ 65,70 voor 3 zaaldelen). Voor het sportgebruik in de plusvarianten (A+ en B+) is grotendeels aangesloten bij de uitgangspunten die gehanteerd zijn in de businesscase die in februari 2020 is opgesteld. Omdat de zaal die specifiek is ingericht voor atletiek dezelfde afmetingen kent als de overige zaaldelen geldt ook hier een tarief van € 22,00. In de praktijk zullen de GAC en eventuele andere atletiekverenigingen meestal ook de andere zaaldelen huren. Voor wat betreft het gebruik door de GAC worden deze uitgangspunten nog bij hen geverifieerd. Kanttekening/risico: als gebruik van de sporthal / indoor atletiekhal leidt tot leegstand in andere hallen, dan betekent dit een derving van inkomsten voor de betreffende exploitant (momenteel Optisport).

5.3 Exploitatie en jaarlasten

In het volgende overzicht zijn de opbrengsten en kosten van de vier varianten in beeld gebracht, resulterend in een jaarlast.

Financiele opzet (exclusief BTW)	Variant A	Variant A+	Variant B	Variant B+
Netto vloeroppervlak (m^2)	2.439	2.800	3.416	3.777
Investeringskosten	€ 5.625.000	€ 6.764.000	€ 7.647.000	€ 8.904.000
Losse inrichting	€ 130.000	€ 130.000	€ 180.000	€ 180.000
Dekking uit IHP	€ 4.019.559	€ 4.019.559	€ 4.019.559	€ 4.019.559
Nog te financieren	€ 1.605.441	€ 2.744.441	€ 3.627.441	€ 4.884.441
Kapitaallasten (aflossing lineair, 40 jaar en rente van 1,4%)	€ 62.612	€ 107.033	€ 141.470	€ 190.493
Exploitatie				
Opbrengsten				
- bewegingsonderwijs	€ 111.000	€ 111.000	€ 159.000	€ 159.000
- sport	€ 88.000	€ 101.000	€ 132.000	€ 145.000
- overig (verhuur vergaderruimte, evenementen)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
- sponsoring	pm	pm	pm	pm
- horeca	€ -	€ -	€ -	€ -
totaal:	**€ 209.000**	**€ 222.000**	**€ 301.000**	**€ 314.000**
Kosten				
- personeel	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000
- energie en water	€ 20.000	€ 20.000	€ 25.000	€ 25.000
- dagelijks onderhoud	€ 24.000	€ 28.000	€ 34.000	€ 38.000
- planmatig onderhoud	€ 56.000	€ 68.000	€ 76.000	€ 89.000
- belastingen en verzekeringen (gebruikersdeel)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
- administratie en beheer	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
- schoonmaak	€ 12.000	€ 12.000	€ 15.000	€ 15.000
- reservering losse inventaris en inrichting	€ 13.000	€ 13.000	€ 18.000	€ 18.000
- overige kosten	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
- huur/kapitaallasten	€ 63.000	€ 107.000	€ 141.000	€ 190.000
totaal:	**€ 273.000**	**€ 333.000**	**€ 394.000**	**€ 460.000**
jaarlast:	**€ 64.000**	**€ 111.000**	**€ 93.000**	**€ 146.000**

Toelichting:

- De door ons geraamde investeringskosten worden voor een belangrijk deel gedekt door de vergoeding die in het IHP is opgenomen.
- In onze investeringskostenraming zijn posten losse inrichting opgenomen van respectievelijk € 130.000 (4 zaaldelen) en € 180.000 (6 zaaldelen) die niet gefinancierd worden, maar in de kosten zijn opgevoerd onder de post afschrijving (in 10 jaar). De nog door de gemeente te financieren investeringskosten zijn vertaald in een kapitaallast die varieert van ruim € 60.000 in variant A tot € 190.000 in variant B+. Deze kapitaallasten zijn voor de gemeente een kostenpost en zijn in de begroting doorbelast aan de exploitant in de vorm van een (kostprijsdekkende) huur. De kapitaallasten zijn berekend voor jaar 1 en nemen als gevolg van de lineaire afschrijvingsmethodiek jaarlijks af. In het volgende overzicht zijn de kapitaallasten ook berekend op basis van annuïteiten. Dit geeft inzicht in de gemiddelde kapitaallasten.

Investeringskosten	investerings-kosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Variant A	€ 1.605.441	40	1,40%	€ 52.691	€ 62.612
Variant A+	€ 2.744.441	40	1,40%	€ 90.073	€ 107.033
Variant B	€ 3.627.441	40	1,40%	€ 119.053	€ 141.470
Variant B+	€ 4.884.441	40	1,40%	€ 160.308	€ 190.493

- De berekening van de opbrengsten is eerder verantwoord. Verder is rekening gehouden met een bescheiden post overige opbrengsten en zijn vooralsnog geen opbrengsten opgenomen voor sponsoring en horeca. Met het bestaande clubgebouw van de GAC en een horecagelegenheid bij het nieuwe zwembad is wat ons betreft weinig draagvlak voor nog een extra horecavoorziening. In de begroting is vooralsnog geen rekening gehouden met substantiële opbrengsten die in de businesscase van februari 2020 zijn opgenomen voor Nike-evenementen (€ 50.000) en sponsoring/branding door Nike (eveneens € 50.000). In samenspraak met Nike moet vastgesteld worden in hoeverre rekening gehouden kan worden met structurele bijdragen op dit gebied.
- De kosten dagelijks en planmatig onderhoud zijn gebaseerd op in de markt gebruikelijke kengetallen. Het dagelijks onderhoud is berekend op € 10,- per m^2 netto vloeroppervlak. Het planmatig onderhoud is berekend op 1% van de investeringskosten.
- De overige kostenposten zijn berekend aan de hand van referenties van Synarchis (onder andere op basis van aanbestedingsresultaten) en met als uitgangspunt dat beheer en exploitatie van de nieuwe voorziening onderdeel uitmaakt van de aanbesteding van alle accommodaties die momenteel door Optisport worden geëxploiteerd. Met name in de mogelijke combinatie met het zwembad ontstaat synergie op het gebied van personeelsinzet en energie. Ingebruikgeving aan vaste huurders kan plaatsvinden op basis van sleutelverhuur.
- De exploitatiebegroting resulteert in een jaarlast van € 146.000 in variant B+. Zonder de huu/kapitaallasten van € 190.000 is sprake van een positie exploitatiesaldo van

€ 44.000. Voor een sluitende begroting is de jaarlast gelijk aan de jaarlijkse vergoeding die door de gemeente aan de exploitant verstrekt moet worden.

6. Samenvattende conclusies

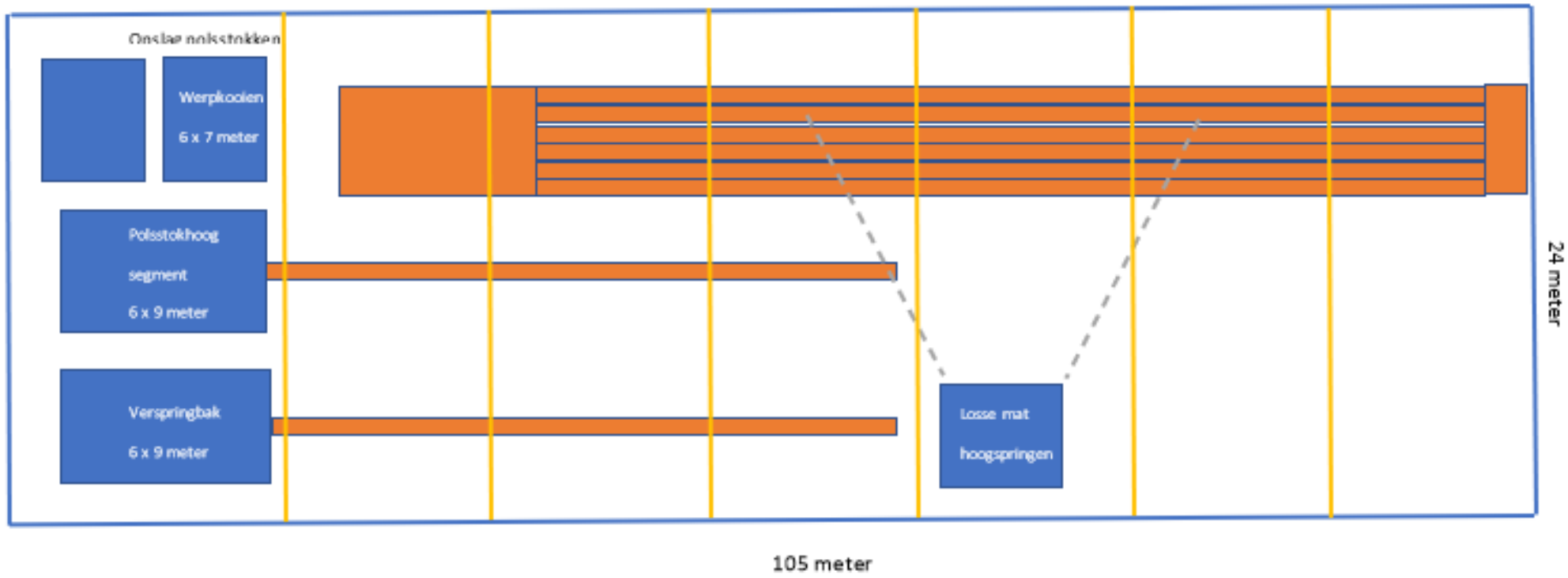
We sluiten de rapportage af met de volgende samenvattende conclusies:

- In samenspraak met diverse interne en externe stakeholders is een passende configuratie bepaald voor varianten A (4 gymnastiekzalen) en B (6 gymnastiekzalen) en +varianten met een indoor atletiekvoorziening. Alleen variant B+ is geschikt voor alle technische- en springnummers en voor 60 meter sprint.
- In het volgende overzicht zijn de belangrijkste karakteristieken weergegeven van de vier varianten.

	Variant A	Variant A+	Variant B	Variant B+
Bebouwd oppervlak in m^2	2.450	2.830	3.550	3.910
Oppervlak perceel in m^2	4.550	5.090	6.130	6.770
Investeringskosten BENG, excl. BTW	€ 5.755.000	€ 6.894.000	€ 7.827.000	€ 9.084.000
Investeringskosten BENG, incl. BTW	€ 6.964.000	€ 8.342.000	€ 9.471.000	€ 10.992.000
Investeringskosten ENG, incl. BTW	€ 7.109.000	€ 8.518.000	€ 9.671.000	€ 11.224.000
Investeringskosten Nul op de meter, incl. BTW	€ 7.253.000	€ 8.692.000	€ 9.868.000	€ 11.456.000
Jaarlast op basis van BENG en excl. BTW	€ 64.000	€ 111.000	€ 93.000	€ 146.000

- Op basis van de dekking uit het IHP, nog te financieren restant investeringskosten en uitgangspunten voor gebruik zijn de jaarlasten berekend. Uitgangspunt voor het gebruik is onder meer dat vier zaaldelen (variant A) optimaal worden gebruikt en dat zaaldelen 5 en 6 (variant B) voor 75% worden benut. Voor sportgebruik is uitgegaan van 1.000 gebruiksuren per jaar en een tarief van € 22,00 per zaaldeel.
- De jaarlast op basis van BENG en exclusief BTW varieert van € 64.000 (variant A) tot € 146.000 (variant B+). De +varianten leiden tot een ongeveer € 50.000 hogere jaarlast ten opzichte van hun equivalent zonder indooratletiek. De vraag is of deze extra jaarlast opweegt tegen de maatschappelijke waarde van een indoor atletiekhal voor de GAC en de inwoners van Hilversum. Hierbij moet de kanttekening (risico) worden gemaakt dat gebruik van de nieuwe hal waarschijnlijk gepaard gaat minder uren gebruik in andere sporthallen en daarmee verband houdende derving van inkomsten.
- Met betrekking tot beheer en exploitatie van deze voorziening stellen wij uitbesteding aan een gespecialiseerde marktpartij voor. Dit leidt tot uniformiteit in de lokale beheersituatie, ontzorging van gemeente en gebruikers en schaal- en efficiëntievoordelen in de uitvoering. Net als het nieuwe zwembad kan deze voorziening meegenomen worden in de aanbesteding die momenteel wordt voorbereid.

Bijlage 1 Mogelijke indeling extra atletiekdeel (schematisch)



Bijlage 2 Informatieblad SP Track 160

Bijlage 3 Gespreksverslagen onderwijs

Bijlage 4 Second opinion businesscase

De gemeente heeft de haalbaarheidsstudie naar de multifunctionele atletiekhal beschikbaar gesteld. Deze haalbaarheidsstudie is opgesteld door het bureau Drijver & partners in opdracht van de GAC, d.d. 10-2-2020.

Programma van Eisen

Uitgangspunten PvE GAC

- Het uitgangspunt voor de atletiekvoorziening is het type M. De KNAU heeft vijf basisconcepten en type M is qua grootte en voorzieningen de middelste variant.
- GAC stelt een indoorhal voor met een lengte van 82 meter en een breedte van 26 meter.
- GAC stelt voor om 5 gymnastiekzalen te realiseren. Dit is niet gebaseerd op de onderwijsbehoefte, maar deze volgt uit de lengte van de hal. In 82 meter kunnen 5 gymnastiekzalen met een breedte van 14 meter worden gerealiseerd.
- Elk zaaldeel beschikt over een berging.
- Elk zaaldeel beschikt over 2 kleedlokalen.
- Er is een tribune opgenomen met een capaciteit van 250 bezoekers.
- Er is een beperkte horecavoorziening opgenomen omdat GAC een eigen clubhuis heeft op het Arenapark.
- GAC heeft een commercieel verhuurbare ruimte opgenomen.
- Nike gaat 5-7 maal per jaar gebruik maken van de voorziening (3000 – 700 personen).
- Ruimtestaat varianten:
  - 5 zaaldelen 4.330 m^2
  - 3 zaaldelen 4.008 m^2

Bevindingen Synarchis op PvE

Wij begrijpen dat er is gekozen voor type M van de KNAU. Deze variant biedt genoeg ruimte om nagenoeg alle indooratletieknummers op wedstrijdniveau te beoefenen. Ook is de keuze logisch om de atletiekvoorziening te combineren met de gymnastiekzalen om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. Hierbij zijn wel een aantal zaken van belang:

- Uitgangspunt in de berekening is 4 of 6 zaaldelen met een breedte van 14 meter. De GAC gaat uit van 3 of 5 zaaldelen.
- De lengte van de indoorhal bij 4 zaaldelen is te kort voor 60 meter sprint. Hiervoor is een lengte van 80 meter minimaal.
- Er moet een vloer worden aangebracht die geschikt is voor bewegingsonderwijs (hij moet op de sportvloerenlijst staan) maar ook voor atletiek (gebruik van indoor spikes).

Investeringskosten

Uitgangspunten investeringskosten GAC

- Investeringskosten variant A (5 zaaldelen) € 11.264.000 excl. BTW
- Investeringskosten variant B (3 zaaldelen) € 10.378.000 excl. BTW
- Investeringskosten zijn inclusief parkeerplaatsen, groen en legeskosten

Bevindingen Synarchis op investeringskosten

Door Synarchis zijn de investeringskosten berekend (zie paragraaf 4.1). De investeringskosten bedragen volgens Synarchis:

- Variant A (4 zaaldelen) € 5.755.000 excl. BTW
- Variant A+ (4 zaaldelen plus atletiek) € 6.894.000 excl. BTW
- Variant B (6 zaaldelen) € 7.827.000 excl. BTW
- Variant B+ (6 zaaldelen plus atletiek) € 9.084.000 excl. BTW

Hieruit blijkt dat de investeringskosten zoals die door GAC zijn geraamd hoger liggen.

Financiering

Financiering GAC

GAC gaat voor de financiering uit van de normvergoedingen. Zij komen daarbij uit op:

- Variant A

Financiering 5x gymzaal	€ 4.847.883
Financiering 5x inrichting bewegingsonderwijs	€ 240.780
Totaal	€ 5.088.663 excl. BTW

- Variant B

Financiering 3x gymzaal	€ 2.908.730
Financiering 3x inrichting bewegingsonderwijs	€ 136.701
Totaal	€ 2.945.431 excl. BTW

Bevindingen Synarchis op financiering

De gemeente Hilversum heeft in 2019 een IHP (Integraal Huisvesting Plan) vastgesteld waarin een reservering is gemaakt voor het bewegingsonderwijs. Deze reservering bedraagt:

AT College (€ 1.380.000 + 1/3e deel van € 2.174.000)	€ 2.106.666
IPS Hilversum	€ 2.759.000
Internationaal voortgezet onderwijs	€ 0
Totaal	**€ 4.863.666, inclusief BTW**
	€ 4.019.559, exclusief BTW

Prijspeil oktober 2019.

Organisatie

Organisatie GAC

In de haalbaarheidsstudie wordt uitgegaan van een stichting met de GAC als initiatiefnemer. In het geval van multifunctioneel gebruik leert de praktijk dat het voor dergelijke stichtingen vaak lastig is om structureel de kwaliteit, continuïteit en neutraliteit te waarborgen die nodig is voor adequaat beheer en exploitatie.

Organisatie Synarchis

Op basis van uniformiteit in de beheersituatie omtrent de gemeentelijke binnensportaccommodaties en met het oog op schaal- en efficiëntievoordelen stellen wij voor beheer en exploitatie uit te besteden aan een gespecialiseerde marktpartij. Net als het nieuwe zwembad kan deze ontwikkeling bij een positief besluit meegenomen worden in de aanbesteding van beheer en exploitatie binnensportaccommodaties en zwembad, die momenteel wordt voorbereid.

Exploitatie

Exploitatie GAC

In de haalbaarheidsstudie wordt voor de voorkeursvariant A2 uitgegaan van een vrijwel kostendekkende exploitatie (€ 7.800 negatief). Als gevolg van een beheerorganisatie die op vrijwilligers is gestoeld (stichting) zijn geen personeelskosten opgenomen. Wel is rekening gehouden met een bescheiden vrijwilligersvergoeding en uitbesteding van schoonmaak. Verder is opvallend de hoge opbrengsten uit vergoeding Nike-evenementen en sponsoring / branding Nike (tweemaal € 50.000).

Bevindingen Synarchis exploitatie

Hoewel de uitgangspunten verschillen (professionele organisatie versus vrijwilligersorganisatie) is het verschil in jaarlast voor het grootste deel terug te voeren op de genoemde bijdrage van Nike (totaal € 100.000), de inkomsten uit verhuur aan fysio (€ 44.000) en de horecaopbrengsten (€ 20.000). Vooralsnog maken deze opbrengsten geen onderdeel uit van onze exploitatiebegroting, omdat wij in deze fase geen waarborgen hebben dat dit structurele opbrengsten betreffen en naar onze mening te weinig draagvlak bestaat voor een horecavoorziening.

Conclusies

- De keuze voor variant M van de KNAU is een logische keuze
- Het uitgangspunt voor de keuze voor 3 of 5 zaaldelen zijn anders dan die van Synarchis, naar onze mening moeten dit 4 of 6 zaaldelen zijn in verband met gebruik vanuit bewegingsonderwijs
- De indoorhal bij de varianten van GAC is niet geschikt voor 60 meter sprint omdat de totale lengte van 80 meter ontbreekt
- Er dient een multifunctionele vloer te worden aangebracht die geschikt is voor bewegingsonderwijs en indooratletiek
- De investeringskosten die door GAC zijn geraamd vallen hoger uit dan die van Synarchis

- De financiering is gebaseerd op de normvergoeding vanuit het ministerie, maar de gemeente Hilversum heeft in haar IHP middelen gereserveerd voor het bewegingsonderwijs, daar zit een verschil in
- Ondanks het verschil in uitgangspunt omtrent de organisatievorm (stichting versus gespecialiseerde marktpartij) is het verschil in de berekende jaarlast beperkt, met uitzondering van de geraamde structurele bijdrage van Nike (€ 100.000), fysiotherapie (€ 44.000) en horeca (€ 20.000).

Bijlage 5 Indexering

ALGEMENE INFORMATIE

BDB Klant		**Projectgegevens**		**Selecteer taal**	**Nederlands**
Klantnaam	Synarchis	Projectnaam	Sportvoorziening		
Contactpersoon	Post	Projectnummer			
Klantnummer	875	Land	Nederland		
Abonnement	Prognosecijfers, BDB				
DATA					
Basisjaar index	April 2012				
Referentieproject	Utiliteitsbouw Nieuw bouw				
Printdatum en tijd	5-2-2021 10:24				

INDEXCIJFERS

			Totaal arbeid		Totaal materiaal		Totaal aanneemsom excl btw		Totaal aanneemsom incl btw	
			cijfers	%	cijfers	%	cijfers	%	cijfers	%
STRUCTUREEL | Maandcijfers & Prognosecijfers										
Peildatum 1*	oktober 2019		97,9		97,7		97,8		97,8	
Peildatum 2*	februari 2021	*voorlopig*	100,4	2,60%	100,1	2,50%	100,2	2,50%	100,2	2,50%
Peildatum 3*			geen data		geen data		geen data		geen data	
CONJUNCTUREEL | Marktindicator & Trends										
Peildatum 1*	oktober 2019						7,7%		7,7%	
Peildatum 2*	februari 2021	*voorlopig*					5,0%	-2,50%	5,0%	-2,50%
Peildatum 3*							geen data		geen data	
STRUCTUREEL & CONJUNCTUREEL										
Peildatum 1*	oktober 2019						105,33		105,33	
Peildatum 2*	februari 2021	*voorlopig*					105,21	-0,10%	105,21	-0,10%
Peildatum 3*										

Bijlage 6 Investeringskosten scenario A

Bijlage 7 Investeringskosten scenario A+

Bijlage 8 Investeringskosten scenario B

Bijlage 9 Investeringskosten scenario B+

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**