Gemeente Rotterdam

Integraal Huisvestingsplan Sport

IHP-Sport 2020 - 2030

Vervangings- en Renovatieprogramma Sportaccommodaties gemeente Rotterdam

26 mei 2020

Voorwoord

Niemand wil sporten in een muf gebouw, zwemmen in een zwembad met gebarsten tegeltjes of douchen met ijskoud water na het sporten. Dat soort toestanden worden voorkomen dankzij dit Vervangings- en Renovatieprogramma Sportaccommodaties.

Voor u ligt een schijnbaar saai en technisch verhaal, maar dat is dus schijn. Dankzij deze cijfers, berekeningen en prognoses kan iedere Rotterdammer de komende tien jaar blijven sporten, of zwemmen in goed onderhouden locaties in de buurt. Door al het onderhoud goed te plannen, voorkomt dit programma ook onverwachte financiële tegenvallers.

Vroeger konden veel verenigingen zelf de eigen locaties bouwen en onderhouden. De verantwoordelijkheid hiervoor verschuift steeds meer naar de gemeente. Wij pakken die verantwoordelijkheid als stad graag op, want wij willen natuurlijk alle sportaccommodaties zo optimaal en multifunctioneel als mogelijk gebruiken. Voor het eerst worden dan ook verenigingscomplexen meegenomen in het onderhoudsprogramma.

Kortom: dit programma houdt iedere Rotterdammer de komende tien jaar lekker in beweging.

Sven de Langen
Wethouder Volksgezondheid, zorg, ouderen en sport

Inhoudsopgave

6 1. Samenvatting
11 2. Inleiding en doel
13 3. Rolverdeling en reikwijdte
14 3.1. Rolverdeling
14 3.2. Reikwijdte van het IHP-sport
15 3.3. Risico's
16 4. Vervanging of renovatie zwembaden
17 4.1. Zwembaden; beschrijving en analyse
18 4.2. Raming investeringskosten vervanging zwembad Overschie
19 5. Vervanging of renovatie binnensport-accommodaties
20 5.1. Sporthallen en -zalen in beheer en exploitatie van het Sportbedrijf
22 5.2. Sporthallen en -zalen in exploitatie bij andere partijen dan het Sportbedrijf
25 6. Vervanging of renovatie veldsportcomplexen
26 6.1. Clubgebouwen
29 6.2. Veldverlichting
30 6.3. Beregeningsinstallaties
31 7. Groei inwonertal gemeente Rotterdam
32 7.1. Zwembaden
33 7.2. Binnensportaccommodaties; sporthallen en -zalen
34 8. Inzet Sportbedrijf Rotterdam
36 9. Financiën
37 9.1. Overzicht van de benodigde investeringen, de kosten en de dekking
39 9.2. Investeringsoverzicht afgelopen 20 jaar
41 Bijlage 1
45 Bijlage 2
48 Bijlage 3
52 Bijlage 4

1. Samenvatting

Foto: Arnoud Verhey

De gemeente vindt het belangrijk dat Rotterdammers kunnen en gaan sporten. De gemeentelijke sportaccommodaties, zoals zwembaden, sporthallen en veldsportcomplexen, spelen daarin een belangrijke rol. Vandaar dat deze sportinfrastructuur op orde moet zijn en moet voldoen aan de huidige gebruikerseisen. Daarom hebben we een programma opgesteld voor gemeentelijke sportaccommodaties, inclusief de daarvoor benodigde middelen en de gedeeltelijke dekking daarvoor; een Integraal Huisvestingsplan Sport (IHP-Sport) 2020-2030.

Het doel van het IHP-Sport is dat:

- de gemeentelijke Rotterdamse sportaccommodaties blijven voldoen aan de huidige en veranderende gebruikerseisen en aan de nieuwe eisen van duurzaamheid
- gemeentelijke sportaccommodaties, die het einde van hun levensduur hebben bereikt maar wel nodig blijven, vervangen of grootschalig gerenoveerd kunnen worden
- de bestaande capaciteit van de gemeentelijke sportaccommodaties behouden blijft, ook in verhouding tot de bevolkingsomvang van Rotterdam
- de benodigde middelen voor de uitvoering van dit programma in de meerjarenraming van de gemeentebegroting worden opgenomen

In financiële zin is het doel van dit IHP-Sport om 'rust te scheppen' in de gemeentebegroting. Dus niet pas de benodigde middelen zoeken wanneer een vervanging nodig is, maar in plaats daarvan in de meerjarenraming de benodigde extra middelen ramen. Bij de individuele investeringsbesluiten zijn de middelen dan al beschikbaar. Op deze wijze vindt er een gelijkmatige belasting van de gemeentebegroting plaats.

Dit IHP-Sport beslaat de periode 2020 tot en met 2030. Het IHP-Sport betreft de sportaccommodaties, waarvan de gemeente juridisch eigenaar is en waarbij de gemeente van oudsher actief betrokken is. Dat wil zeggen de gemeentelijke zwembaden, sporthallen en -zalen en de veldsportcomplexen. De vervanging van gymzalen is niet meegenomen in dit programma. Gymzalen zijn en worden ontwikkeld voor het bewegingsonderwijs en vallen daarmee onder verantwoordelijkheid van onderwijs. De naschoolse verhuur van gymzalen is een nevenfunctie Verder richt het IHP-Sport zich in de eerste plaats op vervangingen en grootschalige renovaties van de bestaande sportaccommodaties. Er is tevens nagegaan wat de effecten zijn van de verwachte stijging van het inwonertal van de gemeente Rotterdam de komende jaren.

Zwembaden

De gemeente is juridisch eigenaar van 13 zwembaden. De andere 2 zwembaden (Alexanderhof en het Zwemcentrum) zijn eigendom van derden. Volgens de Rotterdamse Planningsnorm Zwembaden kunnen de komende tien jaar geen zwembaden afgestoten worden; de bestaande capaciteit blijft nodig.

Eind 2016 is het project Huis op Zuid gestart, een multifunctioneel gebouwencomplex. Het nieuwe zwembad, dat als onderdeel van dit project wordt ontwikkeld, vervangt het Afrikaanderbad. Als onderdeel van dit project wordt overigens ook de sportzaal Afrikaanderplein vervangen en uitgebreid.
Vanwege de huidige ontwikkeling op de bouwmarkt vallen de stichtingskosten van dit project naar verwachting hoger uit.

Enkele van de zwembaden, die nog voor 2030 ouder dan 40 jaar zijn of worden, zijn al gerestaureerd. Deze zwembaden zijn op orde en hebben een nieuwe economische levensduur tot na 2040.
Bij de overige oudere zwembaden is aan de hand van de bouwtechnische kwaliteit en de functionaliteit onderzocht of ze ingrijpend dienen te worden gerenoveerd, dan wel vervangen. In vrijwel alle gevallen blijkt levensduurverlenging vanuit het perspectief van de technische conditie van die zwembaden economisch mogelijk binnen de bestaande onderhoudsbudgetten. Alleen bij zwembad Overschie is dit niet mogelijk; dit zwembad moet vervangen worden. De extra kosten zwembad Huis op Zuid en de vervanging van zwembad Overschie zijn opgenomen in de financiële raming van het IHP-Sport 2020-2030.

Sporthallen en -zalen

De meeste gemeentelijke sporthallen (17 in totaal) zijn in beheer en exploitatie bij het Sportbedrijf Rotterdam. Het Topsportcentrum, de sporthallen Oostervant en Zevenkampse Ring, sporthal Wion, sporthal Pier '80 en twee hallen op het Victoriacomplex worden geëxploiteerd door andere organisaties. Daarnaast zijn er twee sporthallen in juridisch eigendom van het Albedacollege, waarbij het Sportbedrijf de naschoolse verhuur uitvoert.

Op grond van de uitkomsten van het rekenmodel binnensport van 2018 kunnen er de komende tien jaar - de reikwijdte van dit IHP-Sport - geen sporthallen en -zalen afgestoten worden; de bestaande capaciteit blijft in deze periode nodig.

De door het Sportbedrijf beheerde sporthallen en zalen,

die nog voor 2030 ouder dan 40 jaar zijn of worden, zijn beoordeeld aan de hand van onder andere de bouwtechnische kwaliteit, de duurzaamheid, toegankelijkheid, klantwaardering, bezetting en gebiedsontwikkelingen. Vervolgens is een weging toegepast, waarbij de bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid voor 70 procent zijn meegeteld en de resultaten uit het klanttevredenheidsonderzoek en de toegankelijkheid voor mindervaliden elk voor 15 procent. Ook de gebiedsontwikkelingen zijn kort samengevat. Indien op grond daarvan geconcludeerd is dat de sporthal of -zaal grondig aangepakt zou moeten worden, is nagegaan of we dat geval kunnen volstaan met een grondige renovatie of dat een gehele vervanging noodzakelijk is.

Uit deze gewogen waardering komt naar voren dat er twee clusters van sporthallen en -zalen zijn te onderscheiden. Er is een groep die ver onder de vereisten presteert en waar renovatie of vervanging dringend noodzakelijk is. Dit geldt voor de Persoonshal, Noorderhavenkade, Schuttersveld, de Wielewaal, de Hoekstee en de Enk. Daarnaast is er een groep, waarbij de urgentie wat minder hoog is. Dit geldt voor Kralingen, Boomgaardshoek, Snelleman en Alexander. In dit tweede, minder urgente cluster, is in de meeste gevallen een grootschalige renovatie voldoende. Bij Schuttersveld en De Hoekstee is nieuwbouw noodzakelijk.

Van de sporthallen, die niet in beheer zijn bij het Sportbedrijf, zijn er twee juridisch eigendom van het Albedacollege. De naschoolse verhuur van deze hallen ligt wel in handen van het Sportbedrijf. Volgens de lang geleden overeengekomen beheerovereenkomsten, verstrekt de gemeente jaarlijks een bijdrage ten behoeve van het onderhoud van de twee hallen aan het Albedacollege.
Deze sporthallen zijn inmiddels verouderd en voldoen niet meer aan de huidige gebruikseisen van een volwaardige sporthal. Bovendien is de huidige constructie ingewikkeld. Tegelijkertijd ligt er een kans om in het Stadionpark een nieuwe sporthal te realiseren, in combinatie met de daar te realiseren onderwijsvoorzieningen voor bewegingsonderwijs. Zo'n hal kan, samen met de sporthal in het project Huis op Zuid, een vervanging bieden voor de naschoolse verhuur in de twee Albedahallen. De uitwerking van dit voorstel zal in overleg met het Albeda College plaatsvinden.

Het Topsportcentrum is in 2010 verbouwd en uitgebreid. Na deze verbouwing behoorde het Topsportcentrum tot de top van de Nederlandse topsporthallen. Bijna negen jaar later dreigt het Topsportcentrum te worden ingehaald door de concurrentie. Om het Topsportcentrum als accommodatie weer te laten voldoen aan de topsporteisen van deze tijd, is een investering noodzakelijk. Daarnaast lopen er in het kader van het Centrum voor Topsport en Onderwijs (CTO Metropool) gesprekken met sportbonden en het NOC*NSF om topsportprogramma's te vestigen in Rotterdam. Hiervoor is een uitbreiding van het Topsportcentrum noodzakelijk.

Tot slot is in de planning ter vervanging en aanpassing van de bestaande opstallen de realisatie van een atletiekhal opgenomen.

De bovenstaande voorstellen voor de sporthallen zijn verwerkt in de financiële raming van het IHP-Sport 2020-2030.

Veldsportcomplexen (clubgebouwen, veldverlichting, beregeningsinstallaties)

De bestaande gemeentelijke sportvelden zelf hoeven voor de komende tien jaren niet in het IHP-sport opgenomen te worden. Het Sportbedrijf heeft voldoende middelen om de sportvelden en de bijbehorende buitenruimten in deze periode op een goed kwaliteitsniveau houden.
Het onderhoud van clubgebouwen, veldverlichting en beregeningsinstallaties is in de meeste gevallen een verantwoordelijkheid van de sportvereniging zelf, of van de aan deze vereniging gelieerde beheerstichting. Omdat de gemeente door natrekking[1] juridisch eigenaar is van deze voorzieningen en de gemeente periodiek actief betrokken is bij deze clubgebouwen, zijn deze ook betrokken in het IHP-Sport. Dit sluit, vanwege het belang van deze clubgebouwen voor de verenigingssport, tevens goed aan bij de doelstellingen van het Actieprogramma Verenigingen.
De 65 clubgebouwen op de gemeentelijke veldsportcomplexen die dateren van 2000 of (vaak ver) daarvoor, zijn beoordeeld aan de hand van:

- de technische kwaliteit en duurzaamheid van de clubgebouwen (schouw)
- de functionaliteit van de clubgebouwen
- de vitaliteit van de desbetreffende veldsportverenigingen
- het belang voor de sportparticipatie

Op basis van deze analyse is bepaald dat 23 clubgebouwen in de periode 2020-2030 vervangen moeten worden. In dit IHP-Sport stellen we voor dat de gemeente voor deze groep clubgebouwen - in het belang van de sportparticipatie - in overleg met de betrokken verenigingen hier de regie neemt en zelf investeert in vervanging en nieuwbouw. De eigendomsverhouding wijzigt in dit geval; de vereniging draagt het economisch eigendom over (zoals gezegd ligt het juridisch eigendom al bij de gemeente). De gemeente brengt hierbij voor dekking van de onderhoudskosten van het nieuwe clubgebouw een huurtarief in rekening en stelt bepaalde voorwaarden aan het gebruik ervan, zoals multifunctioneel gebruik of openstelling voor activiteiten vanuit de wijk.

Zoals vermeld, komt slechts een beperkt aantal clubgebouwen en alleen onder bepaalde voorwaarden voor vervanging door de gemeente in aanmerking. Voor de overige clubgebouwen, ook die na 2000 zijn gebouwd, moet de 1/3-regeling verenigingen mogelijkheden bieden om zelf de kwaliteit van bestaande clubgebouwen te verbeteren.

1 Natrekking betekent dat een gebouw, dat door een ander – bijvoorbeeld een sportvereniging - is neergezet op grond van de gemeente, eigendom is van gemeente. Indien er een opstalrecht gevestigd zou zijn, dan zou de sportvereniging wel de juridisch eigenaar van het clubgebouw zijn.

De huidige hoogte van de subsidiebedragen in deze regeling zijn daarvoor echter niet voldoende. Daarom is in dit IHP-Sport een structurele verhoging met 0,5 mln euro van het subsidiebudget van de 1/3-regeling opgenomen. Daarmee kan de gemeente een extra hoge subsidie verlenen, speciaal voor grootschalige renovaties of vervanging en nieuwbouw van clubgebouwen.

Vervanging en onderhoud van veldverlichting op veldsportcomplexen is een verantwoordelijkheid van de sportverenigingen. De afgelopen jaren is gebleken dat de wenselijke verduurzaming en het noodzakelijke onderhoud van de veldverlichting onvoldoende uit de verf komen. Daarom wordt in het IHP-Sport 2020-2030 voorgesteld om deze verantwoordelijkheid voortaan bij het Sportbedrijf te leggen. Op deze wijze kan de verduurzaming van de veldverlichting daadwerkelijk gestalte krijgen. Tegelijkertijd zal deze overdracht van de verantwoordelijkheid voor de veldverlichting bij veel verenigingen een zorg wegnemen. Na overdracht wordt er wel een extra huurtarief aan de verenigingen gevraagd. Uit dit extra huurtarief zal het Sportbedrijf de onderhoudskosten moeten dekken. De investeringskosten zelf kunnen hieruit niet gefinancierd worden. De benodigde investeringen zijn daarom meegenomen in de planning van dit IHP-Sport.

Ook de beregening van de natuurgrasvelden is een taak van de sportverenigingen zelf. Het is een tijdrovende klus in met name de zomer, terwijl de activiteiten van een club dan veelal stilliggen. Dat is kwetsbaar. In de droge zomer van 2018 werd duidelijk dat verenigingen moeite hebben met de uitvoering van deze verantwoordelijkheid. Om de noodzakelijke beregening te kunnen garanderen, en daarmee schade op de langere termijn voor de natuurgrasvelden te voorkomen, is er in dit programma van uitgegaan dat de gemeente verenigingen ondersteunt door de aanleg van sproei-installaties. Dit houdt in dat de gemeente investeert in sproei-installaties en het onderhoud daarvan bij het Sportbedrijf komt te liggen. De vereniging blijft wel verantwoordelijk voor het sproeien zelf.

De bovenstaande voorstellen veldsportcomplexen zijn verwerkt in de financiële raming van het IHP-Sport 2020-2030.

Groei inwonertal gemeente Rotterdam

Volgens de laatste bevolkingsprognose groeit de gemeente Rotterdam de komende decennia. De capaciteit van de gemeentelijke sportaccommodaties moet deze groei kunnen opvangen. Vanuit het uitgangspunt ‘rust scheppen in de gemeentebegroting’ zijn de hiervoor de benodigde investeringen meegenomen in het IHP-Sport.

Bij de zwembaden wijst de Rotterdamse planningsnorm uit dat met name de zwemcapaciteit in het centrum niet voldoende is om de komende jaren aan alle vraag te kunnen voldoen. De daar benodigde extra capaciteit zwemwater kan de gemeente realiseren door uitbreiding van zwembad Oostervant. Sloop van het bestaande complex, herontwikkeling met woningbouw en nieuwbouw van het zwembad en de sporthal op een nabijgelegen locatie is de beste oplossing.

Met behulp van het rekenmodel binnensport van 2018 is op basis van de bevolkingsprognose de toekomstige vraag van het naschools gebruik van sporthallen en -zalen berekend. Uit deze berekening blijkt dat als gevolg van de verwachte bevolkingsgroei er tot en met 2030 één extra sporthal nodig is. Met de bouw van de sporthal Huis op Zuid in Feyenoord (in combinatie met een zwembad) voldoen we aan deze behoefte.

Begin 2019 is voor de veldsportcomplexen een capaciteitsplan 2018-2030 vastgesteld. Dit plan maakt de vraag naar sportvelden ten opzichte van het aanbod inzichtelijk. Vanwege de voorziene bevolkingsontwikkeling, is er bij de veldsporten extra capaciteit nodig. Voor een deel kunnen we deze extra behoefte aan buitensportfaciliteiten opvangen door het efficiënter benutten van de bestaande sportterreinen. Voor het resterende deel is het niet nodig extra veldsportcomplexen aan te leggen. Wel moeten bestaande natuurgrasvelden verder omgezet worden in kunstgrasvelden. Kunstgrasvelden kunnen veel intensiever worden bespeeld. De groei van de stad biedt dus een kans voor de bestaande sportterreinen en sportverenigingen, onder voorwaarde dat de strategische ligging van deze terreinen (‘de sportcirkel’; de ligging van deze voorzieningen in een cirkel rondom de binnenstad) wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

De vanwege de bevolkingsgroei benodigde investeringen om de capaciteit op voldoende niveau te houden, zijn verwerkt in de financiële raming van het IHP-Sport 2020-2030.

Bijdrage Sportbedrijf Rotterdam

Het Sportbedrijf kan en wil graag een bijdrage leveren aan de ambitie van de gemeente Rotterdam om te komen tot een duurzaam vervangingsplan voor sportaccommodaties en heeft enkele mogelijkheden daartoe onderzocht. Bij grootschalige renovaties of nieuwbouw van sporthallen en zwembaden kan het Sportbedrijf bijvoorbeeld besparen op onderhouds- en energiekosten. Aan de hand van afzonderlijke investeringsvoorstellen kunnen we laten uitrekenen wat de mogelijke besparing is. Die kan vervolgens ingezet worden voor de gedeeltelijke dekking van de investeringskosten.
Verder vallen de kosten voor renovaties lager uit, omdat de kosten van groot onderhoud hierin gedekt worden uit het reguliere onderhoudsbudget van het Sportbedrijf. Dit laatste is reeds verwerkt in de financiële raming van het IHP-Sport.

Financiën

In paragraaf 9 zijn de voorstellen van dit IHP-Sport verwerkt in een financiële raming. De benodigde investeringen bedragen voor de periode van tien jaar tezamen 156 mln euro.
De totale jaarlijkse lasten van het IHP-sport bedragen 0,5 mln euro in 2021, oplopend tot 7,6 mln euro in 2030. Tegenover deze kosten staat de vrijval van kapitaallasten van bestaande gemeentelijke sportaccommodaties in de komende tien jaar. Op de netto-kapitaallasten komt een opslag van 15% voor de extra kosten Kostendekkende Huur (KDH). Per saldo bedragen de netto-kosten van het programma 0,5 mln euro, oplopend tot 5,5 mln euro in 2030.

Risico's

Dit IHP-sport beslaat een periode van tien jaar. Dat is lang. De in dit programma opgenomen benodigde investeringen zijn opgesteld op basis van de huidige kennis. In tien jaar tijd kunnen zich uiteraard allerlei onverwachte ontwikkelingen voordoen, soms ten gunste, soms ten nadele van de nu voorliggende raming. Daarom is het noodzakelijk om dit plan periodiek te actualiseren.

De uitvoering van dit IHP-Sport vraagt bijzondere aandacht. Voor de diverse in dit plan opgenomen renovaties of vervangingen van sportaccommodaties moeten uitvoeringsprojecten gestart worden. Er is dus na vaststelling van dit IHP-Sport, en indien het benodigde budget daadwerkelijk ter beschikking komt, een uitvoeringsprogramma IHP-Sport nodig.

2. Inleiding en doel

Rotterdam vindt het van belang dat Rotterdammers kunnen en gaan sporten. De gemeentelijke sportaccommodaties, zoals zwembaden, sporthallen en -zalen, gymzalen, veldsportcomplexen, spelen daarin een belangrijke rol. Vandaar dat deze sportinfrastructuur op orde moet zijn en moet voldoen aan de huidige gebruikerseisen. Voldoende kwalitatief hoogwaardige sportvoorzieningen, die aansluiten op de behoefte van de Rotterdammers, nodigen uit tot sporten.

Daarom hebben we een programma opgesteld voor gemeentelijke sportaccommodaties, inclusief de daarvoor benodigde middelen en de gedeeltelijke dekking daarvoor; een Integraal Huisvestingsplan Sport (IHP-Sport).

Het doel van het IHP-Sport is dat:
- de gemeentelijke Rotterdamse sportaccommodaties blijven voldoen aan de huidige en veranderende gebruikerseisen en aan de nieuwe eisen van duurzaamheid
- gemeentelijke sportaccommodaties, die het einde van hun levensduur hebben bereikt maar wel nodig blijven, vervangen of grootschalig gerenoveerd kunnen worden
- de bestaande capaciteit van de gemeentelijke sportaccommodaties behouden blijft, ook in verhouding tot de bevolkingsomvang van Rotterdam
- de benodigde middelen voor de uitvoering van dit programma in de meerjarenraming van de gemeentebegroting worden opgenomen. Bij individuele investeringsbesluiten zijn deze dan beschikbaar en hoeft er niet ad hoc naar dekking te worden gezocht

Bij onderwijs worden er op basis van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP-Onderwijs) meerjarig middelen voor vervanging en renovatie vastgelegd in de gemeentebegroting. Hierop kan bij individuele investeringsbesluiten een beroep worden gedaan. Het doel hiervan is ‘rust te scheppen’ in de gemeentebegroting. Dus niet pas de benodigde middelen zoeken wanneer een vervanging nodig is, maar in plaats daarvan in de meerjarenraming de benodigde extra middelen ramen. Bij de individuele investeringsbesluiten zijn de middelen dan al beschikbaar. Op deze wijze vindt er een gelijkmatige belasting van de gemeentebegroting plaats. Een dergelijke systematiek is ook van belang voor de gemeentelijke sportaccommodaties. Dit IHP-Sport wil hierin voorzien.

Bij de individuele investeringsbesluiten op basis van dit IHP-Sport, moeten we vervolgens actief gebruikmaken van de kansen die zich dan voordoen. Bijvoorbeeld in een gebiedsontwikkeling of in combinatie met andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Bij gebiedsontwikkelingen is er wellicht een mogelijkheid om opbrengsten voor een deel in te zetten voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed. Bij individuele investeringsbesluiten kan daar bestuurlijk een besluit over worden genomen. Daarnaast verkennen we met name bij de renovatie en vervanging van sporthallen en -zalen ook of cofinanciering vanuit onderwijs mogelijk is, vanwege het gebruik door (vooral) het middelbaar onderwijs.

Het uitgangspunt is in ieder geval dat – uitgaande van het benodigde Programma van Eisen – bij de individuele investeringsbesluiten altijd naar de financieel beste oplossing wordt gezocht met het meeste maatschappelijke rendement. Om gebruik te kunnen maken van deze kansen, kan het zijn dat een volgens dit IHP-Sport in een bepaald jaar geplande vervanging of renovatie wat later moet plaatsvinden. De accommodatie moet dan zolang in stand worden gehouden.

Uiteraard kijken we bij individuele investeringsbesluiten ook wat de beheerder of exploitant van de sportaccommodatie kan bijdragen. In de meeste gevallen is deze beheerder het Sportbedrijf Rotterdam. Zie hiervoor paragraaf 8 ‘Inzet Sportbedrijf Rotterdam’.

Dit IHP-Sport kent een beperkte reikwijdte. Zie hiervoor paragraaf 3 ‘Rolverdeling en reikwijdte’.
In de eerste plaats is het programma beperkt in de tijd, namelijk tot en met 2030. In de tweede plaats is het beperkt tot alleen die sportaccommodaties, waarvan de gemeente juridisch eigenaar is, uitgezonderd de twee Albeda-sporthallen. In de derde plaats beperkt het zich tot die sportaccommodaties, waarbij de gemeente van oudsher actief betrokken is.

Tot slot richt het IHP-Sport zich tot en met 2030 op vervangingen en grootschalige renovaties, en niet zozeer op uitbreiding van het aantal sportaccommodaties. Er is wel nagegaan wat de effecten zijn van de verwachte stijging van het inwonertal van de gemeente Rotterdam de komende jaren volgens de Bevolkingsprognose 2018-2035, zie paragraaf 7 ‘Groei inwonertal gemeente Rotterdam’. Wat betekent deze bevolkingsgroei voor het op het huidige niveau houden van de beschikbare sportcapaciteit?
In de paragrafen 4, 5 en 6 staat de toelichting op de benodigde vervangingen of renovaties, en op de benodigde planning daarvan, bij respectievelijk de zwembaden, de binnensportaccommodaties (sporthallen en -zalen) en de veldsportcomplexen.

In paragraaf 9 ‘Financiën’ tenslotte staat de financiële vertaling van de geplande investeringen. Dat wil zeggen de verwachte investeringskosten per jaar, maar ook voor zover mogelijk de voorgestelde dekking daarvoor.

3. Rolverdeling en reikwijdte

Foto: Jan van der Meijde

In deze paragraaf komen eerst de diverse hoofrolspelers bij de gemeentelijke sportaccommodaties aan de orde. Daarna beschrijven we de reikwijdte van dit IHP-sport.

3.1. Rolverdeling

De gemeente Rotterdam
De meeste openbare zwembaden, sporthallen, sportzalen en veldsportcomplexen in Rotterdam zijn juridisch eigendom van de gemeente. Er zijn een paar uitzonderingen, bijvoorbeeld de zwembaden Alexanderhof en het Zwemcentrum. Daarnaast zijn enkele tennisparken en enkele sportvelden in eigendom van een vereniging.
De exploitatie en het beheer van de accommodaties waarvan de gemeente de juridisch eigenaar is, ligt grotendeels bij het Sportbedrijf Rotterdam. De gemeente Rotterdam is eigenaar van honderd procent van de aandelen van het Sportbedrijf. Vier zwembaden worden daarentegen geëxploiteerd door Sportfondsen Rotterdam.
SO Vastgoed heeft binnen de gemeente de eigenaarsrol voor de gemeentelijke sportaccommodaties. Cluster MO-directie Sport, Onderwijs en Cultuur (SOC) is namens de gemeente door middel van een inkoopovereenkomst de opdrachtverlener van het Sportbedrijf.

Sportbedrijf Rotterdam
Sportbedrijf Rotterdam BV is per 1 januari 2018 verzelfstandigd vanuit de gemeente Rotterdam. Het Sportbedrijf exploiteert een groot aantal gemeentelijke sportaccommodaties, zoals zwembaden, sporthallen, sportzalen, gymzalen, veldsportcomplexen, tennisparken en schoolsportcomplexen. Het Sportbedrijf huurt deze van de gemeente (SO Vastgoed).
Bij de gymzalen beheert en exploiteert het Sportbedrijf alleen de gemeentelijke gymzalen (circa 90 vanaf 2020), dus niet de gymzalen die onder de schoolbesturen vallen.

Bij de verzelfstandiging is besloten dat het Sportbedrijf verantwoordelijk is voor al het onderhoud van de gemeentelijke sportaccommodaties; dus zowel voor het huurdersonderhoud als het eigenarenonderhoud. Het Sportbedrijf moet de gemeentelijke sportaccommodaties onderhouden op minimaal het niveau ‘sober en doelmatig’ (NEN 2767). De benodigde middelen om het vastgoed op dit niveau te onderhouden, worden jaarlijks aan het Sportbedrijf ter beschikking gesteld als afzonderlijk onderdeel van de prestatievergoeding (van de inkoopvergoeding). Het Sportbedrijf heeft daarnaast een belangrijke adviserende rol bij nieuwbouw, renovaties en de exploitatie van sportaccommodaties.

Sportverenigingen
Sportverenigingen, die gebruik willen maken van de door het Sportbedrijf geëxploiteerde accommodaties, huren van het Sportbedrijf. De zwemvereniging huurt bijvoorbeeld gedurende een aantal uren per week een aantal zwembanen. Een volleybalvereniging huurt een aantal uren per week een sporthal, een voetbalclub een sportveldcomplex, een tennisclub een tenniscomplex.
De clubgebouwen op de veldsportcomplexen (voetbal, hockey, tennis) zijn veelal economisch eigendom van de verenigingen, enkele zijn van de gemeente. In paragraaf 6 ‘Vervanging of renovatie veldsportcomplexen’ komen de clubgebouwen uitgebreid aan de orde.

3.2. Reikwijdte van het IHP-sport

Een accommodatieprogramma tot en met 2030 (tien jaar)
Dit vervangings- en renovatieprogramma richt zich niet op een algemene vervanging van alle sportaccommodaties automatisch na een bepaald aantal jaren. Dat zou een aanzienlijke reservering van middelen vergen en betekenen dat de schaarse middelen algemeen ingezet worden zonder inhoudelijke keuzes te maken. Daarom is een specifiek programma opgesteld per categorie sportaccommodaties en voor een bepaalde periode. Dit programma richt zich dus zowel op de vervanging of ingrijpende renovatie van sportaccommodaties, die aan het einde van hun technische of economische levensduur zijn, als op die accommodaties die dringend aangepast moeten worden aan de veranderde gebruikers-, toegankelijkheids- of duurzaamheidseisen.
Om het accommodatieprogramma op inhoudelijke gronden te kunnen baseren, richt het zich op de komende periode van tien jaar. Binnen deze periode is die inhoudelijke afweging mogelijk, bij een langere periode zijn de onzekerheden over de dan bestaande behoeften en gebruikerseisen te groot.
Maar ook in een periode van tien jaar kan er veel veranderen. Dit plan moet dan ook periodiek geactualiseerd worden. Bij voorkeur iedere vier jaar, voorafgaand aan een nieuwe bestuursperiode.

Welke sportaccommodaties worden in het IHP-sport betrokken?
Alleen de volgende sportaccommodaties zijn in het programma opgenomen:
- de sportaccommodaties waarvan de gemeente juridisch eigenaar is. Dus bijvoorbeeld niet de commerciële fitnesscentra, het Zwemcentrum Rotterdam en zwembad Alexanderhof, een commercieel squash-centrum, etc.
- de sportaccommodaties, die het einde van hun levensduur hebben bereikt of in de komende tien jaar bereiken
- de sportaccommodaties, die tot het maatschappelijk vastgoed van de gemeente behoren. Accommodaties die commercieel worden verhuurd door SO Vastgoed, zijn niet in het programma betrokken, zoals de enkele commercieel verhuurde tennisparken
- de sportaccommodaties, waarbij de gemeente van oudsher vanuit het sportbeleid actief betrokken is

De vervanging van gymzalen is niet meegenomen in dit programma. Gymzalen zijn en worden ontwikkeld voor het bewegingsonderwijs en vallen daarmee onder de verantwoordelijkheid van onderwijs. De naschoolse verhuur van gymzalen is een nevenfunctie, die overigens voor de sportparticipatie wel van belang is.

Veldsportcomplexen
Bij de veldsportcomplexen is onderscheid tussen enerzijds de sportvelden zelf, in beheer bij het Sportbedrijf en verhuurd door het Sportbedrijf aan de sportverenigingen, en anderzijds de clubgebouwen, kleedkamers, veldverlichting en beregeningsinstallaties.

De vervanging van de huidige sportvelden hoeft voor de komende tien jaar niet in het programma opgenomen te worden. De onderlagen van de kunstgrasvelden gaan namelijk tientallen jaren mee. De vervanging van de toplagen van kunstgrasvelden en onderhoud en renovatie van natuurgrasvelden behoort tot de onderhoudsverantwoordelijkheid van het Sportbedrijf. Het Sportbedrijf beschikt over het onderhoudsbudget daarvoor.

De clubgebouwen, kleedkamers, veldverlichting en beregeningsinstallaties zijn door natrekking[1] - ze staan op grond in eigendom van de gemeente - juridisch eigendom van de gemeente. Het economisch eigendom ligt echter bij de veldsportverenigingen of bij de aan hen gelieerde beheerstichtingen. Dat wil zeggen dat deze verenigingen of stichtingen zelf verantwoordelijk zijn voor het volledige onderhoud en zo nodig de vervanging of renovatie van deze voorzieningen, die in het verleden doorgaans ook door de verenigingen zelf zijn neergezet. Vanwege het juridisch eigendom van de gemeente, zijn deze voorzieningen toch betrokken in het IHP-sport. Hoeveel en op welke wijze wordt toegelicht in paragraaf 6 'Vervanging of renovatie veldsportcomplexen'.

Samengevat:
Het IHP-Sport, richt zich op:
- de periode tot en met 2030
- de vervanging of renovatie van gemeentelijke zwembaden, sporthallen en -zalen en de voorzieningen op veldsportcomplexen
- het bestaande beleid; het is niet gericht op nieuwe functies
- wel zijn de consequenties van de bevolkingsgroei in de komende jaren verwerkt

3.3. Risico's

Dit IHP-sport beslaat, zoals aangegeven, een periode van tien jaar. Dat is lang. De in dit programma opgenomen benodigde investeringen zijn opgesteld op basis van de huidige kennis. In tien jaar tijd kunnen zich uiteraard allerlei onverwachte ontwikkelingen voordoen, soms ten gunste, soms ten nadele van de nu voorliggende raming.
Belangrijke risico's zijn onder andere:
- de ontwikkelingen op de bouwmarkt (hogere bouwkosten vanwege de marktwerking)
- de planning van de uitvoering, bijvoorbeeld in relatie tot gebiedsontwikkelingen
- onvoorziene uitgaven bij concrete investeringsvoorstellen, met name bij renovaties
- mogelijke nieuwe inzichten op sportgebied of sterk veranderende gebruikerseisen
- veranderende wet- en regelgeving

Bovenstaande ontwikkelingen onderstrepen de noodzaak om dit plan periodiek te actualiseren.
Bovendien vraagt de uitvoering van dit IHP-Sport bijzondere aandacht. Voor de diverse in dit plan opgenomen renovaties of vervangingen van sportaccommodaties moeten uitvoeringsprojecten gestart worden. Er is dus na vaststelling van dit IHP-Sport, en indien het benodigde budget daadwerkelijk ter beschikking komt, een uitvoeringsprogramma IHP-Sport nodig.

1 Natrekking betekent dat een gebouw, dat door een ander – bijvoorbeeld een sportvereniging - is neergezet op grond van de gemeente, eigendom is van gemeente.

4. Vervanging of renovatie zwembaden

Foto: Arnoud Verhey

4.1. Zwembaden; beschrijving en analyse

De gemeente Rotterdam beschikt over 15 openbare zwembaden. De exploitatie ervan is als volgt verdeeld:

- 10 zwembaden worden geëxploiteerd door het Sportbedrijf (zwembaden Rozenburcht, de Wilgenring, West, Afrikaanderplein, Hoogvliet, IJsselmonde, Overschie, Hoek van Holland, Pernis en Zwemcentrum Rotterdam)
- 4 zwembaden worden geëxploiteerd door Sportfondsen Rotterdam (Oostelijk zwembad, Van Maanenbad, Zevenkampse Ring en Oostervant)
- 1 zwembad wordt geëxploiteerd door Optisport (zwembad het Alexanderhof)

De gemeente is juridisch eigenaar van 13 zwembaden. De andere 2 zwembaden (het Alexanderhof uit 2016 en het Zwemcentrum Rotterdam uit 2017) zijn eigendom van respectievelijk Woonstad en het consortium Ballast Nedam-Heijmans.

Naast verenigingsgebruik en recreatief zwemmen, worden de zwembaden overdag op uren met een lage bezetting gebruikt voor schoolzwemmen van basisschoolscholieren. Schoolzwemmen is inhoudelijk van belang (bewegingsonderwijs; leren zwemmen), draagt bovendien bij aan een betere bezetting overdag en daarmee aan een verbetering van de exploitatie van de zwembaden.
De Rotterdamse Planningsnorm Zwembaden (Mulier Instituut/KNZB 2016) constateerde op basis van de bevolkingsprognose in 2015, dat de beschikbare zwemwatercapaciteit voor bepaalde activiteiten krap bemeten was op de Noorderoever, met name in het Centrum. Richting 2030 zou het bij ongewijzigde animo verder oplopen door de bevolkingsgroei. Er kunnen de komende tien jaar dan ook geen zwembaden afgestoten worden; de bestaande capaciteit blijft nodig.

In onderstaand overzicht zijn de **gemeentelijke** zwembaden opgenomen. Dus niet de recent tot stand gekomen zwembaden Alexanderhof en het Zwemcentrum.

Als uitgangspunt geldt dat alleen gemeentelijke zwembaden die vóór 2030 ouder zijn dan 40 jaar, voor vervanging of renovatie in aanmerking komen. Dat zijn de zwembaden in de eerste twee kolommen van bovenstaande tabel.

Eind 2016 is het project Huis op Zuid gestart, een multifunctioneel gebouwencomplex. Het nieuwe zwembad, dat als onderdeel van dit project wordt ontwikkeld, vervangt het Afrikaanderbad. De economische levensduur daarvan was niet meer te verlengen. Als onderdeel van dit project wordt overigens ook de sportzaal Afrikaanderplein vervangen en uitgebreid.
Dit project bevindt zich in de fase van het definitief ontwerp. De geraamde kosten worden deels gedekt uit de bestaande beschikbare budgetten. Namelijk de budgetten voor de kostendekkende huren van het huidige zwembad en de huidige sportzaal. En deels met subsidies uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing-3 en uit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Vanwege de huidige ontwikkeling op de bouwmarkt vallen de stichtingskosten van dit project naar verwachting 5,4 mln euro hoger uit dan eerder geraamd. Deze meerkosten zijn verwerkt in het financiële overzicht in paragraaf 9 ‘Financiën’.

Het Oostelijk Zwembad en het Van Maanenbad, beide daterend uit de jaren ’30 van de vorige eeuw, zijn in 2013 en 2014 gerestaureerd. De zwembaden Hoogvliet en IJsselmonde in 2003 respectievelijk 2007. Al deze zwembaden zijn op orde, hebben een nieuwe economische levensduur tot minimaal 2043 en worden daarom niet verder geanalyseerd.

Bij de overige zwembaden - zwembad Pernis, zwembad Overschie, zwembad Oostervant en zwembad Zevenkampse Ring - is aan de hand van de volgende criteria onderzocht of ze ingrijpend dienen te worden gerenoveerd, dan wel vervangen:

- de bouwtechnische kwaliteit
- de functionaliteit
- de opvang van de verwachte bevolkingsgroei in met name het centrumgebied

vóór 2030 ouder dan 40 jaar		**vóór 2030 jonger dan 40 jaar**
bouwjaar t/m 1978	**bouwjaar 1979 t/m 1988**	
Oostelijk zwembad (1932)	Zwembad Oostervant (1982)	Zwembad Hoek van Holland (1993)
Van Maanenbad (1937)	Zwembad Zevenkampse Ring (1983)	Zwembad West (1993)
Zwembad Overschie (1968)		Zwembad de Wilgenring (1996)
Zwembad Pernis (1970)		Zwembad Rozenburcht (2016)
Zwembad Hoogvliet (1971)		
Zwembad IJsselmonde (1971)		
Afrikaanderbad (1974)		

In 2018 is een technisch onderzoek gedaan naar de vier genoemde zwembaden, die theoretisch aan het einde van hun levensduur zijn. Uitgezonderd zwembad Overschie, blijkt levensduurverlenging vanuit het perspectief van de technische conditie van die zwembaden economisch mogelijk binnen de bestaande onderhoudsbudgetten. De nieuwe verwachtte economische levensduren strekken van 2035 tot 2040.

Voor zwembad Overschie wordt levensduurverlenging tot na de huidige geplande levensduur (2021) afgeraden.
De technische installaties dateren van eind jaren ’60 en zijn in slechte conditie. Ze worden al enige jaren op een functioneel minimum aanvaardbaar niveau gehouden door alleen noodzakelijk onderhoud en vervanging uit te voeren.
Het waterzuiveringsconcept voldoet niet meer aan actuele normen. De muren zijn redelijk, maar slecht geïsoleerd.
De provincie houdt toezicht op alle zwembaden. Zwembad Overschie voldoet nog aan de eisen van hygiëne en veiligheid. Daarbij verleent de provincie dispensatie voor het ontbreken van een zogenaamde bufferkelder met voldoende voorraad schoon water, zolang aan alle kwaliteitseisen aan hygiëne en veiligheid voldaan blijft worden.
Vernieuwing van de waterzuiveringsinstallatie en de aanleg van een bufferkelder is economisch niet verantwoord.
Verwachte grote uitgaven voor de vervanging van CV, tussenwanden, wand- en vloerbekleding, (schuif)deuren en kozijnen kunnen ook niet meer opgevangen worden binnen de jaarlijkse gemeentelijke inkoopbijdrage aan het Sportbedrijf.
De vernieuwing van het zwembad wordt gecombineerd met de vervanging van vier oude gymzalen door een sporthal, waarmee een centrale sportvoorziening voor schools en buitenschools gebruik ontstaat.
De levensduur van zwembad Oostervant kan binnen de huidige en geplande onderhoudsbudgetten op zich tot 2040 verlengd worden. Renovatie of nieuwbouw is in de komende tien jaar technisch niet vereist, maar functioneel wel noodzakelijk. Daarmee kan de gemeente bovendien beter voorzien in het opvangen van de verwachte groei van de bevolking in het centrum en Delfshaven(-Oost) en het beter accommoderen van verenigingen op de Noordoever. Zie hiervoor paragraaf 7 ‘Groei inwonertal gemeente Rotterdam’, onderdeel 7.1 ‘Zwembaden’.

4.2. Raming investeringskosten vervanging zwembad Overschie

Voor de vervanging van zwembad Overschie zijn verschillende scenario’s doorgerekend. Alle voor- en nadelen afwegend, is gekozen voor de optie 25-meter wedstrijdbad, in combinatie met een innovatieve sporthal. De stichtingskosten daarvan zijn 19,4 mln euro (exclusief btw). Vooralsnog is uitgegaan van BENG, een bijna energieneutraal gebouw. Zonder nieuwe investeringen is vervanging niet mogelijk, maar door de koppeling met woningbouw op de beoogde locatie Starrenburg zijn wellicht, nog niet nader becijferde, voordelen te behalen. Zeker als grondexploitaties, ook die van de vertreklocaties van de gymzalen en het huidige zwembad, kunnen worden gecombineerd.

5. Vervanging of renovatie binnensport-accommodaties

Foto: Vincent van Dordrecht

De gemeentelijke binnensportaccommodaties bestaan uit sporthallen, sportzalen en gymzalen. Zoals toegelicht in paragraaf 3.2, 'Reikwijdte van het IHP-sport' liggen de gymzalen buiten de reikwijdte van dit programma.

Het beheer en de exploitatie van de sporthallen en -zalen, waarvan de gemeente juridisch eigenaar is, is als volgt verdeeld:
- 13 sporthallen en 4 sportzalen zijn in beheer en exploitatie bij het Sportbedrijf
- 1 sportzaal, onderdeel van de welzijnsaccommodatie Pier '80, wordt geëxploiteerd door een welzijnsorganisatie
- 4 sporthallen bevinden zich in het Topsportcentrum, waarvan twee voor topsport en twee voor breedtesport. Deze worden geëxploiteerd door de Exploitatie Topsportcentrum BV
- 2 sporthallen worden geëxploiteerd door Sportfondsen Rotterdam, Oostervant en Zevenkampse Ring
- 1 sporthal wordt geëxploiteerd door de sportvereniging WION
- 2 hallen (een sporthal en tennishal) op het sportcomplex Victoria zijn in beheer bij de SV Victoria

Daarnaast zijn er twee sporthallen in juridisch eigendom van het Albedacollege (Mercatus en Haastrechtstraat). Daarbij draagt de gemeente bij aan de beheerkosten en het Sportbedrijf voert de naschoolse verhuur uit. Zie voor een nadere toelichting op deze hallen verderop in deze paragraaf bij 5.2 'Sporthallen en -zalen in exploitatie bij andere partijen dan het Sportbedrijf'.

Verder zijn er enkele sportvoorzieningen in beheer bij schoolbesturen. De gemeente is hiervan echter geen juridisch eigenaar en heeft geen invloed op de naschoolse verhuur. Deze vallen dus niet onder de reikwijdte van dit programma.

Zoals wordt toegelicht in paragraaf 7 'Groei inwonertal gemeente Rotterdam', is het uitgangspunt dat er geen sporthallen en -zalen afgestoten kunnen worden. De bestaande capaciteit is de komende 10 jaar nodig, ook in verband met de verwachte bevolkingsgroei in Rotterdam.

Onderstaand passeren eerst de sporthallen en -zalen in beheer bij het Sportbedrijf de revue. In het tweede deel van deze paragraaf komen de overige sporthallen aan bod. In beide gevallen zijn de sporthallen en -zalen tegen het licht gehouden, die nu al een levensduur hebben van 40 jaar en langer, of die een levensduur van 40 jaar bereiken binnen de tijdsduur van dit programma (tot en met 2030). Daarnaast is ook het Topsportcentrum betrokken.

5.1. Sporthallen en -zalen in beheer en exploitatie van het Sportbedrijf

Een sporthal heeft een vloeroppervlakte van minstens 1.000 m2 (drie aaneengeschakelde gymzalen). Een sportzaal is kleiner en bestaat in feite uit twee samengevoegde gymzalen. Een sportzaal is daarmee niet geschikt voor bepaalde competitiesporten.
Als uitgangspunt geldt, dat alleen sporthallen en -zalen die voor 2030 ouder zijn dan 40 jaar, voor vervanging of grootschalige renovatie in aanmerking komen. Dat zijn 12 van de 17 door het Sportbedrijf beheerde sporthallen of -zalen. In onderstaand overzicht zijn deze sporthallen en -zalen opgenomen.

Afrikaanderplein, Noorderhavenkade en de Snelleman zijn sportzalen, de overige sporthallen.

Bouwjaar t/m 1978		Bouwjaar t/m 1979 t/m 1988	
De Enk	1968	Afrikaanderplein	1980
Hoekstee	1971	Schuttersveld	1980
Wielewaal	1975	Boomgaardshoek	1983
Alexander	1975	Noorderhavenkade	1981/85
Kralingen	1975	Snelleman	1985
		Persoonshal	1987
		Wilgenring	1983

Sportzaal Afrikaanderplein moet worden vervangen. Deze vervanging is onderdeel van het project Huis op Zuid, waarbij de sportzaal wordt uitgebreid naar een sporthal. In 2016 is voor dit project reeds een voorbereidingsbesluit genomen. De kosten van dit project worden uit bestaande budgetten en subsidies gedekt. Zie hiervoor paragraaf 4 'Vervanging of renovatie zwembaden'. Deze sportzaal is daarom in deze paragraaf niet in de verdere analyse meegenomen.
Sporthal de Wilgenring bij zwembad de Wilgenring dateert uit 1983 en is enkele jaren geleden gerenoveerd. Deze sporthal is op orde en daarom ook niet verder geanalyseerd.

Bij de overige tien sporthallen en -zalen is aan de hand van de volgende criteria onderzocht of ze ingrijpend dienen te worden gerenoveerd, dan wel vervangen:
- hoe is de bouwtechnische kwaliteit?
- zijn er aanpassingen nodig om te kunnen voldoen aan de veranderde duurzaamheidseisen?

Voor de verdere planning en prioritering is gekeken naar:
- in welke mate voldoen de sporthallen en -zalen aan toegankelijkheidseisen?
- hoe is de waardering van de sporthallen en -zalen op basis van het klanttevredenheidsonderzoek 2018?
- hoe is de naschoolse bezetting van de sporthallen en -zalen (bijvoorbeeld de verhuur aan sportverenigingen) en de onderwijsbezetting en wat is de prognose?
- welke gebiedsontwikkelingen spelen er?

Bouwtechnische kwaliteit
In overleg met het Sportbedrijf Rotterdam is de bouwfysische en technische conditie van de genoemde sporthallen en -zalen geïnventariseerd.

Duurzaamheid
Het Sportbedrijf heeft nagegaan in welke mate de betrokken sporthallen en -zalen kunnen voldoen aan de vastgestelde duurzaamheidseisen van het gemeentelijke vastgoed.
Rotterdam heeft het ambitieniveau ten aanzien van milieuzorg en duurzaamheid vastgelegd in het programma Duurzaam 2015-2018. De vastgestelde Rotterdamse ambitie is om in 2030 voor het gemeentelijk vastgoed 40 procent energiebesparing te realiseren en om waar mogelijk zonnepanelen te plaatsen. In de Kadernota Vastgoed van 22 februari 2018 is deze duurzaamheidsambitie voor de vastgoedportefeuille vertaald in de doelstelling om een energiebesparing van minimaal 10 procent te realiseren, onder andere bij de sportaccommodaties in juridisch eigendom van de gemeente en grotendeels in beheer bij het Sportbedrijf. Bij deze energiedoelstellingen is een spanningsveld tussen ambitie en haalbaarheid in verhouding tot de bijhorende kosten. Het Sportbedrijf Rotterdam heeft bij het onderzoek naar de duurzaamheid van de sporthallen en -zalen naar een evenwicht gezocht tussen de benodigde aanpassingen en de kosten daarvan. Er is bij de analyse uitgegaan van het streven om bij de sporthallen en -zalen gemiddeld energielabel A te bereiken. Soms zal een beter resultaat bereikt kunnen worden, soms een wat minder. Dit is sterk afhankelijk van de specifieke situatie bij de betreffende sporthal.

Vrijwel alle onderzochte sporthallen en -zalen blijken slecht te scoren op de duurzaamheidseisen en op de kwaliteit van hun energie-installaties.

Welke sporthallen en -zalen zouden moeten worden vervangen en welke kunnen worden gerenoveerd
Aan de hand van de inventarisatie van de bouwtechnische kwaliteit en de mate van duurzaamheid, is bepaald welke sporthallen en -zalen binnen de gestelde periode van de komende tien jaar moeten worden vervangen en bij welke kan worden volstaan met een ingrijpende renovatie.
Twee sporthallen moeten op grond van deze criteria in ieder geval worden vervangen; Schuttersveld in Kralingen-Crooswijk en de Hoekstee in Hoek van Holland. Voor de overige sporthallen en -zalen is een grootschalige renovatie afdoende.

Toegankelijkheid
Alle gemeentelijke sporthallen en -zalen zijn de afgelopen jaren toegankelijk gemaakt voor mindervaliden, maar in een bestaande situatie is het niet altijd mogelijk de beste oplossing te kiezen. Daar is nog steeds ruimte voor verbetering.
De VGR (de koepelorganisatie van gehandicaptenorganisaties in Rotterdam) heeft eindinspectierapporten gemaakt na de aanpassingen van de afgelopen jaren. Het Sportbedrijf Rotterdam heeft vervolgens ook nog aanpassingen verricht. Op basis van deze inspectierapporten en de huidige stand van zaken, is een waardering aangebracht voor de sporthallen en -zalen aan de hand van het criterium toegankelijkheid.

Waardering door de gebruikers van de sporthallen en -zalen
Op basis van het Klanttevredenheidsonderzoek sportvoorzieningen (KTO), dat in opdracht van het Sportbedrijf in 2018 is uitgevoerd, is een overzicht gemaakt van de mate waarin gebruikers, zoals sportverenigingen, de sporthallen en -zalen waarderen.
Uit de resultaten van het KTO 2018 blijkt dat de sporthallen en -zalen elkaar niet veel ontlopen in de algemene waardering. Bijna overal ligt de waardering tussen de 7 en 7,5. Alleen de sporthallen de Enk, de Persoonshal en Alexander worden negatiever beoordeeld maar nog wel voldoende. Bovendien wordt voor deze laatstgenoemde sporthallen de sfeer en uitstraling als onvoldoende beoordeeld. Ze scoren echter nog wel hoger dan een 7 voor de functionele kwaliteit.

Naschoolse bezetting
Zoals aangegeven in paragraaf 7 ‘Groei inwonertal gemeente Rotterdam’, is met behulp van de uitkomsten van het rekenmodel binnensport van 2018 de huidige en toekomstige naschoolse bezetting van de sporthallen en -zalen in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de sporthallen en -zalen overwegend goed bezet zijn en zullen zijn tot en met 2030. Sluiting van een sporthal als gevolg van te weinig gebruik, is dan ook niet nodig. Er is wel uitbreiding nodig. De sporthal Huis op Zuid, waarvoor reeds een investeringskrediet is gevoteerd, voldoet aan die behoefte.

Onderwijsgebruik
Zonder voldoende onderwijsgebruik neemt het exploitatietekort van een sporthal aanzienlijk toe; de hal is dan minder exploitabel. Vandaar het beleid om alleen een nieuwe sporthal neer te zetten, indien er ook onderwijsgebruik is. Vooral middelbare scholen maken gebruik van sporthallen en -zalen voor bewegingsonderwijs. Samen met het Sportbedrijf is gekeken naar de huidige inroostering hiervan en naar de vraag welke scholen gebruik maken van een sporthal. De conclusie is dat momenteel de sporthallen en -zalen overdag goed bezet zijn door onderwijs met uitzondering van sporthal De Hoekstee.
Op basis van de leerlingprognose 2018 is nagegaan hoe de onderwijsbezetting van de sporthallen en -zalen zich de komende tien jaar ontwikkelt. Hieruit blijkt dat verwacht wordt dat de onderwijsbezetting stabiliseert of iets stijgt. Dit kan binnen de bestaande capaciteit van de sporthallen en -zalen worden opgevangen.

Gebiedsontwikkelingen
Voor elke sporthal en -zaal is geïnventariseerd of er een gebiedsontwikkeling aan de orde is.
Uit de gesprekken met de gebiedsaccountmanagers van SO blijkt dat er bij gebiedsontwikkelingen in het algemeen veel waarde wordt gehecht aan een sporthal.
Een aantal sporthallen en -zalen ligt in een gebied waar een gebiedsontwikkeling kan gaan spelen. Wat er met de sporthal gebeurt, is dan vaak cruciaal voor of en hoe de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden. Aangezien gebiedsontwikkelingen langdurige trajecten kunnen zijn, is in dit programma de keuze voor vervanging of renovatie van de sporthallen en -zalen en de bijbehorende planning en financiering, voorlopig onafhankelijk gehouden van de gebiedsontwikkeling. Zodra zich een daadwerkelijk investeringsbesluit voordoet, kijken we waar de belangen elkaar kunnen versterken. Wanneer het vanuit de gebiedsontwikkeling wenselijk is om een bestaande sporthal te vervangen, kunnen er mogelijk budgetten worden gecombineerd. Dit kan tot gevolg hebben, dat de uiteindelijke vervanging langer op zich laat wachten dan wenselijk, maar met een uiteindelijk beter resultaat.

Prioritering
In bijlage 2 'Prioritering renovatie en nieuwbouw sporthallen en -zalen in beheer bij het Sportbedrijf' is een tabel opgenomen. Daarin is voor de onderzochte tien sporthallen en -zalen een waardering opgenomen voor de bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid, voor het Klanttevredenheidsonderzoek 2018 en voor de mate van toegankelijkheid. Vervolgens is een weging toegepast. Daarbij zijn de bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid voor 70 procent meegeteld. De resultaten uit het klanttevredenheidsonderzoek en de toegankelijkheid voor mindervaliden tellen elk voor 15 procent mee. Ook de gebiedsontwikkelingen zijn kort samengevat in deze tabel. Verder is aangegeven of volstaan kan worden met een grondige renovatie of dat vervanging noodzakelijk is (Schuttersveld en De Hoekstee).

Uit deze gewogen waardering komt naar voren dat er twee clusters van sporthallen en -zalen zijn te onderscheiden. Er is een groep die ver onder de vereisten presteert en waar renovatie of vervanging dringend noodzakelijk is. Dit geldt voor de Persoonshal, Noorderhavenkade, Schuttersveld, de Wielewaal, de Hoekstee en de Enk. Daarnaast is er een groep waarbij weliswaar dient te worden gerenoveerd, maar waarbij de urgentie wat minder hoog is. Dit geldt voor Kralingen, Boomgaardshoek, Snelleman en Alexander.

Bij de sporthal Kralingen is onlangs ingrijpend groot onderhoud uitgevoerd en bij sporthal Alexander is dat enige tijd geleden gebeurd. Bij sporthal de Enk vindt dat in 2020 plaats. Dit groot onderhoud is echter onvoldoende om te kunnen blijven voldoen aan de bouwtechnische eisen, de duurzaamheidseisen en de veranderende gebruikerseisen. Vandaar dat ook voor deze sporthallen een renovatie in de planning is opgenomen. In de raming van de kosten van deze renovaties, en ook bij de overige sporthallen en -zalen, zijn de kosten van het groot onderhoud uiteraard niet meegenomen. Deze kosten, die voor de twee genoemde sporthallen aanzienlijk zijn, dekt het Sportbedrijf uit de reguliere onderhoudsbudgetten. De renovatiekosten van deze sporthallen vallen hierdoor navenant lager uit.
De bovenstaande prioritering is verwerkt in het financiële overzicht in paragraaf 9 'Financiën'. Hierbij is voor beide clusters uitgegaan van een evenredige spreiding van de investeringen tot en met 2030 over respectievelijk de eerste zes jaar (eerste cluster) en de laatste vier jaar (tweede cluster).

5.2. Sporthallen en -zalen in exploitatie bij andere partijen dan het Sportbedrijf

Sportzaal Pier '80
Pier '80 wordt door SO Vastgoed verhuurd aan een welzijnsorganisatie. SO Vastgoed heeft de gedane en verwachte investeringen en onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw en de installaties geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat Pier '80 gedurende de reikwijdte van tien jaar van dit programma, niet meegenomen hoeft te worden.

Sportzaal Mercatus en sporthal Haastrechtstraat
Deze twee hallen zijn juridisch eigendom van het Albedacollege. Ze zijn gebouwd in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. De Mercatus is een sportzaal met een kleinere oppervlakte, maar wel met een tribune en een horecavoorziening. Deze hallen kwamen tot stand door de toen noodzakelijke gymzalen voor twee VO-scholen met een gemeentelijke investeringsbijdrage op te waarderen tot een volwaardige sporthal respectievelijk sportzaal. Daarmee werden deze hallen geschikt voor de naschoolse verhuur aan sportverenigingen. Deze naschoolse verhuur is inmiddels in handen van het Sportbedrijf.
In de destijds overeengekomen beheerovereenkomsten tussen gemeente en (de rechtsvoorgangers van) het Albedacollege, is tevens bepaald dat de gemeente een jaarlijks bedrag ten behoeve van het onderhoud van de twee hallen aan Albeda zou vergoeden.

Deze sporthal en -zaal zijn inmiddels verouderd en voldoen niet aan de huidige gebruikseisen van een volwaardige sporthal, zoals aan de wedstrijdeisen van NOC*NSF. Bovendien is de huidige constructie ingewikkeld en daardoor niet meer wenselijk. De beheerovereenkomsten zijn onduidelijk en gedateerd, en de gemeente kan slecht sturen op de uitvoering van het onderhoud. Vanwege de leeftijd van de hallen is de verwachting dat een renovatie op afzienbare termijn nodig is. Ongetwijfeld wordt voor de financiering daarvan een beroep op de gemeente gedaan. De vraag doet zich dan voor of zo'n eventuele investering in twee niet-gemeentelijke sporthallen wel wenselijk is. Tegelijkertijd ligt er een kans om in het Stadionpark een

sporthal te realiseren. Vanuit onderwijs moeten daar, vanwege de vestiging van twee VO-scholen, vier gymzalen gebouwd worden. Met een aanvullend budget bestaat dan de mogelijkheid om hier een volwaardige gemeentelijke sporthal te realiseren, die ook geschikt is voor verenigingssport. Zo'n hal kan, in combinatie met de sporthal in het project Huis op Zuid, een vervanging bieden voor de naschoolse verhuur in de twee Albedahallen.
De uitwerking van dit voorstel zal in overleg met het Albeda College plaatsvinden.

De investeringsbijdrage voor het opwaarderen van de vier gymzalen in het Stadionpark tot een volwaardige sporthal - ter vervanging van de twee Albedahallen - is verwerkt in het financiële overzicht in paragraaf 9 'Financiën'. De huidige jaarlijkse bijdrage aan de Albedahallen kan dan worden ingezet voor de exploitatie van deze sporthal.

Topsportcentrum
Het Topsportcentrum als gebouw is eigendom van de gemeente Rotterdam. De Exploitatiemaatschappij Topsportcentrum BV, waarvan alle aandelen in eigendom zijn van het Albedacollege, exploiteert deze hal en ontvangt daarvoor een bijdrage van de gemeente Rotterdam.
Het Topsportcentrum is in 2010 verbouwd en uitgebreid. Na deze verbouwing behoorde het Topsportcentrum tot de top van de Nederlandse topsporthallen. Bijna negen jaar later dreigt het Topsportcentrum te worden ingehaald door de concurrentie, bijvoorbeeld door de nieuwe topsporthal in Den Haag. Om het Topsportcentrum als accommodatie weer te laten voldoen aan de topsporteisen van deze tijd, is een investering noodzakelijk.

Daarnaast is er een aantal ontwikkelingen gaande, die een dergelijke investering verder rechtvaardigen en het topsport-karakter van de hal weer op het vroegere niveau kunnen brengen. In het kader van het Centrum voor Topsport en Onderwijs (CTO Metropool) lopen gesprekken met sportbonden en het NOC*NSF om topsportprogramma's te vestigen in Rotterdam. Het is niet meer dan logisch om deze programma's in het Topsportcentrum te vestigen want dat is immers waar de voorziening voor bedoeld is. Hiervoor is een uitbreiding van het Topsportcentrum noodzakelijk. Voor de exploitatiekosten van deze uitbreiding wordt dekking gezocht in de topsportbegroting van de gemeente Rotterdam, in combinatie met steun van NOC*NSF en waar mogelijk van de betreffende sportbond, die van de accommodatie gebruik maakt. Wanneer de programmering dit toelaat, kan breedtesportgebruik zo nodig voor aanvullende dekking zorgen.

De bovenstaande investeringen zijn verwerkt in het financiele overzicht in paragraaf 9 'Financiën'.

Sporthal Oostervant
Sporthal Oostervant vormt samen met het zwembad het Recreatiecentrum Oostervant.
Sportfondsen Rotterdam exploiteert de sporthal Oostervant. Het gebouw is juridisch eigendom van de gemeente. De exploitant voert het onderhoud uit. Deze sporthal heeft nog voldoende kwaliteit voor de komende jaren. In de planning van dit IHP-sport is deze sporthal dan ook niet meegenomen.
Vervanging van de sporthal kan wel aan de orde komen in verband met de vervanging van het zwembad en met de gebiedsontwikkelingen in Middelland. Mogelijk dienen de sporthal en het zwembad dan te worden verplaatst. Zie hiervoor ook bij paragraaf 7.1 'Zwembaden'. Indien zwembad Oostervant wordt vernieuwd in het kader van de gebiedsontwikkeling Middelland, dan moet ook de sporthal vernieuwd worden. Vernieuwing betreft het Recreatiecentrum als geheel. In de raming van het benodigde netto-investeringsbedrag zijn dan ook het zwembad en de sporthal beide meegenomen.

Sporthal Zevenkampsering
De Sporthal Zevenkampsering vormt samen met het zwembad het Recreatiecentrum Zevenkampsering. Sportfondsen Rotterdam exploiteert de sporthal Zevenkampsering. Het gebouw is juridisch eigendom van de gemeente. De exploitant voert het onderhoud uit. In 2017 is de sporthal Zevenkampsering onderzocht op technische levensduur. Deze functioneert nog voldoende tot en met 2030. Hier zijn ook geen gebiedsontwikkelingen. In de planning van dit programma is deze sporthal dan ook niet meegenomen.
Sporthal WION
De gemeente is de juridisch eigenaar van de Sporthal WION in Ommoord. De stichting Sporthal WION is economisch eigenaar en exploitant van deze sporthal. De korfbalvereniging WION, een badmintonclub en diverse kleinere organisaties zijn de gebruikers. De stichting heeft destijds een lening afgesloten voor de bouw, met een gemeentelijke garantiestelling. De WION-hal behoeft de komende jaren geen renovatie of vervanging en is daarom niet in de planning van dit programma verwerkt.

Sporthal Victoria en tennishal Victoria
De sporthal Victoria is begin jaren '90 gebouwd door Sportvereniging (SV) Victoria. Deze sporthal staat weliswaar op gemeentelijke grond waardoor de gemeente juridisch eigenaar is, maar onderhoud en vervanging zijn de volledige verantwoordelijkheid van de SV Victoria. Deze sporthal is daarom niet opgenomen in dit IHP-sport.

De tennishal is (deels via opstalrecht) volledig in juridisch eigendom van de gemeente. Deze hal is in opdracht van de gemeente gebouwd en in 2004 in gebruik genomen. Omdat deze hal gedurende de periode van dit programma nog lang niet de levensduur van 40 jaar bereikt, is ook deze niet opgenomen in het IHP-sport.

Voor beide hallen geldt overigens dat de grondposities juridisch complex zijn en er al langere tijd wordt gezocht

naar mogelijke oplossingen hiervoor. Bijvoorbeeld door een grondruil tussen Victoria en de gemeente.

Atletiekhal
Atletiek gaat het gehele jaar door en kent geen zomer- of winterstop. Een atletiekhal is van belang om atleten bij verminderde weersomstandigheden kwalitatief goede trainingen aan te kunnen bieden. Daarnaast noodzaakt de toename van het aantal (jeugd)leden op de atletiekbanen dat de trainingsfaciliteiten vergroot moeten worden. De atletiekverenigingen hebben daarom ter vervanging en aanpassing van de bestaande opstallen behoefte aan een indoorvoorziening atletiek. Deze atletiekhal is vooral nodig voor de breedtesport, maar richt zich ook op topsporttrainingen. Daarnaast kan zo'n hal ook worden gebruikt voor de diverse maatschappelijke activiteiten van de atletiekverenigingen. De investering in een atletiekhal is verwerkt in het financiële overzicht in paragraaf 9 'Financiën'.

6. Vervanging of renovatie veldsportcomplexen

Foto: Luis Xertu

Er zijn 81 gemeentelijke veldsportcomplexen.

In paragraaf 3.2 'Reikwijdte van het IHP-sport' is toegelicht dat er bij deze gemeentelijke veldsportcomplexen onderscheid is tussen enerzijds de sportvelden zelf, in beheer bij en verhuurd door het Sportbedrijf aan de sportverenigingen, en anderzijds de clubgebouwen (inclusief kleedkamers), veldverlichting en beregeningsinstallaties.

De bestaande gemeentelijke sportvelden zelf hoeven voor de komende tien jaren niet in het IHP-sport opgenomen te worden. Het Sportbedrijf heeft voldoende middelen om de sportvelden en de bijbehorende buitenruimten in deze periode op een goed kwaliteitsniveau houden. De onderlagen van de kunstgrasvelden gaan nog tientallen jaren mee. De vervanging van de toplagen van kunstgrasvelden en de periodieke renovatie van natuurgrasvelden behoren tot de onderhoudstaak van het Sportbedrijf, dat daarvoor ook een onderhoudsbudget heeft. Onderhoud en vervanging van de sportvelden is dus al goed geregeld.

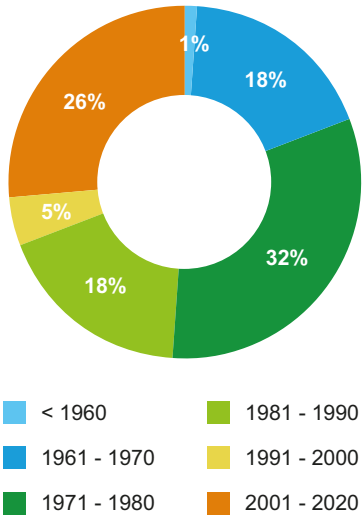
Het onderhoud van clubgebouwen, veldverlichting en beregeningsinstallaties is in de meeste gevallen een verantwoordelijkheid van de sportvereniging zelf, of van de aan deze vereniging gelieerde beheerstichting. Dat geldt ook voor renovaties of nieuwbouw. Deze clubgebouwen zijn in het verleden meestal door de verenigingen zelf neergezet. Omdat de gemeente door natrekking[1] juridisch eigenaar is van deze voorzieningen en periodiek actief betrokken is bij deze clubgebouwen, zijn deze ook betrokken in het vervangings- en renovatieprogramma. Deze clubgebouwen zijn bovendien van groot belang voor de verenigingssport. Het betrekken van deze gebouwen bij dit vervangings- en renovatieprogramma sluit dan ook aan op de doelstellingen van de nota Actieprogramma Verenigingen.

6.1. Clubgebouwen

Huidige situatie
Clubgebouwen op de gemeentelijke veldsportcomplexen hebben een ondersteunende functie aan de veldsporten. Deze gebouwen geven leden van de eigen en de bezoekende vereniging de mogelijkheid zich om te kleden, voorzien in opslagcapaciteit voor sportmaterialen, bieden ruimte voor besprekingen, en sporters en bezoekers kunnen elkaar ontmoeten in de kantineruimte. Die laatste ruimte laat bij uitstek de sociale kant van sport zien. Een clubgebouw heeft dus een verzameling van functies. Meerdere losse gebouwen, die samen deze functies vervullen, worden beschouwd als één clubgebouw.

Op bijna alle 81 Rotterdamse veldsportcomplexen is sprake van minimaal één clubgebouw. Op sommige locaties is er meer dan één clubgebouw aanwezig. Het totaalaantal

CLUBGEBOUWEN NAAR BOUWPERIODE



clubgebouwen bedraagt 88. Een groot deel van de clubgebouwen heeft zijn oorsprong in de jaren '60, '70 en '80 van de vorige eeuw, zoals onderstaande grafiek laat zien. Dit betekent dat een groot deel van de clubgebouwen op de veldsportcomplexen tientallen jaren oud is. Dat is te zien aan de uitstraling van deze gebouwen, het gebrek aan duurzaamheid, hoge onderhoudskosten, etc. Aantrekkelijke en kwalitatief goede clubgebouwen zorgen ervoor - net als goed onderhouden sportvelden - dat mensen gaan sporten, blijven sporten of meer gaan sporten. Ze dragen bij aan het vergroten van de sportparticipatie. Op die wijze vergroten ze ook de vitaliteit van de sportclubs zelf. Het is daarom wenselijk dat de Rotterdamse clubgebouwen in het komende decennium wat onderhoud en functionaliteit betreft op voldoende niveau blijven of worden gebracht.

Zoals vermeld, zijn de verenigingen of de beheerstichtingen als economisch eigenaar van de clubgebouwen, verantwoordelijk voor het op orde houden van deze opstallen. Voor bepaalde investeringen hebben zij wel toestemming nodig van de eigenaar van de grond; de gemeente.

In drie gevallen hebben de verenigingen niet zelf de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van het clubgebouw, maar ligt deze verantwoordelijkheid bij het Sportbedrijf. Het meest prominente voorbeeld hiervan is het in 2017 opgeleverde multifunctionele clubgebouw op Sportcomplex Olympia. Op dit complex is een ander verhuurregime van toepassing. Er worden velden per uur verhuurd, inclusief kleedruimten. Dus niet een geheel complex per seizoen. Ook de overige ruimtes in het gebouw worden verhuurd aan de verenigingen. De verenigingen zijn hier geen eigenaar, maar gebruiker. De rol van het Sportbedrijf is hier vele malen groter dan op de andere complexen het geval is. Een soortgelijk concept geldt voor

1 Natrekking betekent dat een gebouw, dat door een ander – bijvoorbeeld een sportvereniging - is neergezet op grond van de gemeente, eigendom is van gemeente.

Vreelust in Delfshaven. Bij het Zomersportcomplex aan de Zuiderparkweg, verhuurt het Sportbedrijf het clubgebouw aan één vereniging, namelijk de cricketvereniging Punjab.

De 1/3-subsidieregeling
Om sport-, scouting- en speeltuinverenigingen te ondersteunen bij het op orde houden van hun clubgebouwen, staat hen de gemeentelijke 1/3-subsidieregeling ter beschikking. Deze regeling is bedoeld voor uitbreidingsinvesteringen, bouwkosten en renovaties. Regulier of achterstallig onderhoud valt er niet onder. Voor het inlopen van achterstallig onderhoud van clubgebouwen van sportverenigingen heeft de gemeente besloten tot een afzonderlijke eenmalige subsidieregeling, waarop veldsportverenigingen in 2017 en 2018 een beroep konden doen.
Op grond van de 1/3-subsidieregeling kan de vereniging tot 75.000 euro subsidie aanvragen. Er mag dan verder 75.000 euro worden geleend van de gemeente. Onder bepaalde voorwaarden kan de lening maximaal 350.000 euro bedragen. En voor het resterende deel moet de vereniging zelf middelen inbrengen. In de praktijk blijkt dat verenigingen deze regeling niet of nauwelijks kunnen gebruiken voor grootschalige renovaties of nieuwbouw. Daarvoor is het subsidiebedrag te laag, de bijdrage van de vereniging uit eigen middelen te groot en de kosten van de lening te hoog.

Deze bevinding sluit aan bij het gegeven dat de 26 procent nieuwste clubgebouwen, gesticht na het jaar 2000, dan ook veelal niet met behulp van deze of een eerdere subsidieregeling zijn tot stand zijn gekomen, maar vaak door de gemeente zelf of met een nagenoeg 100 procent financiering van de gemeente of van de toenmalige deelgemeente. Meestal hing deze gemeentelijke bijdrage samen met gebiedsontwikkelingen of met verplaatsingen, onder andere vanwege de aanleg van de Betuwespoorlijn, de HSL of de Voetbal Visie Vitaal. Een contrast dus met de oorsprong van veel clubgebouwen uit de jaren ’60, ’70 en ’80 van de vorige eeuw, die veelal door de vereniging zelf bekostigd zijn.

Beoordeling van de clubgebouwen en hun gebruikers
Er zijn 65 clubgebouwen, die dateren van 2000 en (vaak ver) daarvoor. Op deze 65 clubgebouwen is aan de hand van een aantal aspecten een analyse uitgevoerd:
- de technische kwaliteit en duurzaamheid van de clubgebouwen
- de functionaliteit van de clubgebouwen
- de vitaliteit van de desbetreffende veldsportverenigingen

Tot slot is met Stadsontwikkeling inzichtelijk gemaakt waar mogelijke toekomstige gebiedsontwikkelingen dit onderdeel kunnen raken.

De clubgebouwen daterend uit 2001 en later zijn niet in de analyse betrokken; ze zijn nog niet aan vervanging of grootschalige renovatie toe.

De beoordeling op technische kwaliteit en duurzaamheid van de clubgebouwen is gebaseerd op een door een bouwkundig bureau uitgevoerde schouw. De verenigingen hebben een kopie van het schouwrapport van hun clubgebouw ontvangen.

De beoordeling op de functionaliteit van de clubgebouwen is tot stand gekomen in samenwerking met het Sportbedrijf en is gebaseerd op de bestaande kennis en deskundigheid bij de gemeente en het Sportbedrijf hierover. De volgende factoren zijn gewogen:
- zijn de functies over meer dan één opstal verspreid? (één integrale opstal is functioneel gezien beter)
- de mate waarin de opstal geschikt is voor medegebruik en multifunctionaliteit
- welke functies kent het clubgebouw momenteel en welke basisfuncties (kleedruimtes, een ontmoetingsruimte of kantine, vergaderruimtes, opslagruimte) ontbreken?
- hoe is de uitstraling, het comfort?

De beoordeling van de vitaliteit is opgesteld in samenspraak met Rotterdam Sportsupport. Hierbij is uitgegaan van de vitaliteitsscores en de financiële posities van de verenigingen, voortkomend uit het jaarlijks door Rotterdam Sportsupport uitgevoerde vitaliteitsonderzoek. Deze scores zijn gebaseerd op opgaves van de verenigingen zelf. Deze opgaves zijn daarom kritisch bezien met behulp van de bestaande deskundigheid en kennis, zoals aanwezig bij Sportsupport, Sportbedrijf en de gemeente.

Op basis van bovenstaande analyse is een beeld gevormd van de clubgebouwen, die in de periode 2020-2030 voor vervanging in aanmerking komen en waarbij dit ook voor de sportparticipatie van belang is. Deze groep bestaat uit 23 clubgebouwen. Zie ook bijlage 3 ‘Analyse clubgebouwen veldsportverenigingen’.

Het vervangen van bestaande clubgebouwen
Hoe kunnen deze 23 clubgebouwen vervangen worden, terwijl verenigingen hier niet of nauwelijks zelf toe in staat blijken te zijn. Zoals vermeld is de beantwoording van deze vraag in het belang van de sportparticipatie en de verenigingssport; het sluit aan op de doelstellingen van het Actieprogramma Verenigingen.
We stellen voor dat voor deze groep van 23 clubgebouwen de gemeente - in het belang van de sportparticipatie - de regie neemt. Dat kan overigens alleen in overleg met de betreffende verenigingen zelf. De gemeente stelt hierbij wel bepaalde voorwaarden:

- de eigendomsverhouding wijzigt. De club heeft niet langer het economisch eigendom van het clubgebouw, de gemeente neemt het clubgebouw in volledig eigendom, dus ook de verantwoordelijkheid voor de nieuwbouw en voor het eigenarenonderhoud komt bij de gemeente
- de gemeente is opdrachtgever voor de (casco+)investeringen in nieuwbouw

- de gemeente laat het beheer, onderhoud en de exploitatie van dit clubgebouw, net als bij alle andere gemeentelijke sportaccommodaties, vervolgens uitvoeren door het Sportbedrijf
- de vereniging moet de kosten van onderhoud - en overige exploitatielasten - via een huurbedrag aan het Sportbedrijf compenseren. De investering zelf komt ten laste van de gemeente; de vereniging ontvangt voor sloop van het oude clubgebouw daarom geen vergoeding
- er worden nadrukkelijke voorwaarden gesteld voor het gebruik van het clubgebouw, afhankelijk van de specifieke mogelijkheden, zoals:
  - multifunctioneel gebruik; ook door niet-leden
  - het clubgebouw openstellen voor activiteiten vanuit de wijk (wijkgerichte vereniging)
  - de vereniging moet meerdere sporten of beweegactiviteiten aanbieden (multisportvereniging)
  - gebruik van het clubgebouw door meerdere verenigingen, wellicht zelfs fusie van verenigingen om de vitaliteit van deze verenigingen te verbeteren
  - samenwerking met Onderwijs of Welzijn

Op deze wijze zijn er enerzijds voordelen voor de betreffende 23 verenigingen. De gemeente investeert immers in de vernieuwing van het clubgebouw. De vereniging betaalt alleen voor onderhoud en overige exploitatielasten. De vereniging hoeft zich niet langer zorgen te maken over het onderhoud van het clubgebouw en kan zich volledig richten op haar kerntaak: het aanbieden van sportactiviteiten. Daar staat tegenover dat de vereniging de autonomie over het clubgebouw verliest. Er kunnen, zoals vermeld, diverse eisen aan het gebruik worden gesteld, men moet het clubgebouw wellicht delen.

Het betekent dus nogal wat, als een vereniging voor dit model kiest. In die zin hoeven de overige verenigingen zich niet benadeeld te voelen. Bovendien wordt voorgesteld om voor hen extra subsidiemogelijkheden beschikbaar te stellen (zie de volgende alinea's).
Overigens wordt momenteel onderzocht in hoeverre er aan alle veldsportverenigingen minimale eisen aan het onderhoudsniveau van clubgebouwen gesteld kunnen worden.

Na vaststelling van dit IHP-Sport en als het benodigde budget beschikbaar wordt gesteld, wordt in de verdere uitvoering een ronde langs alle buitensportverenigingen gemaakt om het onderdeel buitensport van dit IHP toe te lichten. Op basis van deze rondgang kan een eerste vertaling gemaakt worden van het onderdeel clubgebouwen naar een uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma kan afwijken van hetgeen in de huidige analyse voorzien wordt. Een clubgebouw, waarvan nu geconcludeerd is dat de gemeente er voor de vervanging de regie moet nemen, kan na deze inventarisatie alsnog op 'geen gemeentelijke regie' worden gezet. Andersom wordt ook niet uitgesloten.

De benodigde investeringen voor de uitvoering van dit model zijn opgenomen in het financiële overzicht in paragraaf 9 'Financiën'. Hierbij is uitgegaan van een evenredige spreiding van de investeringen tot en met 2030.

Het op niveau brengen of houden van bestaande clubgebouwen door renovaties
Zoals hierboven vermeld, komt slechts een beperkt aantal clubgebouwen en alleen onder bepaalde voorwaarden voor vervanging door de gemeente in aanmerking. Voor de overige clubgebouwen, ook die na 2000 zijn gebouwd, biedt de 1/3-regeling mogelijkheden voor de verenigingen om zelf de kwaliteit van bestaande clubgebouwen te verbeteren. Zoals vermeld, biedt de huidige hoogte van de subsidiebedragen in de 1/3-regeling hiervoor niet voldoende ondersteuning. Daarom is in dit vervangings- en renovatieprogramma een structurele verhoging met 0,5 mln euro van het subsidiebudget van de 1/3-regeling opgenomen. Het voorstel houdt in:

- dat alleen voor grootschalige renovaties of vervanging van clubgebouwen van NOC*NSF-breedtesportverenigingen een extra hoge subsidie verleend kan worden van maximaal 350.000 euro, gelijk aan de maximale lening
- dat deze subsidie bedoeld is voor renovatie of vervanging van de bestaande functies, niet voor uitbreiding daarvan
- aan de te verlenen subsidie worden aanvullende voorwaarden gesteld, zoals afspraken over het multifunctioneel gebruik van de velden en het clubgebouw

Met de voorgestelde verhoging kan een vereniging, uitgaande van een maximale subsidie van 350.000 euro, een gemeentelijke lening van eveneens 350.000 euro en een reguliere BOSA-subsidie van VWS (20 procent), met ongeveer 140.000 euro aan eigen middelen (te dekken via bijvoorbeeld extra sponsoring) een grootschalige renovatie of zelfs een kleinere nieuwbouw van ruim 1 mln euro realiseren (inclusief btw). Op deze wijze kan de komende tien jaar geleidelijk een groot aantal clubgebouwen aangepakt worden door de verenigingen (of beheerstichtingen). Uiteraard niet allemaal.
NB: bij volledige nieuwbouw blijkt een vereniging doorgaans niet in aanmerking te komen voor de extra BOSA-subsidie duurzaamheid.

Conclusie
Het volgen van bovenstaande aanpak zal langzaam maar zeker leiden tot een wijziging in het Rotterdamse landschap van de veldsport. Steeds vaker zullen veldsportverenigingen geen (economisch) eigenaar meer zijn van een clubgebouw, maar richten zij zich als huurder van velden en gebouwen op datgene waar zij goed in zijn: het aanbieden van de sport aan hun leden. Het Sportbedrijf doet op zijn beurt waar het goed in is: het bieden van kwalitatief hoogwaardige sportvoorzieningen. Ook bij bestaande clubgebouwen kan het Sportbedrijf overigens, indien de

vereniging dit wenst, een rol spelen in het onderhoud. Vitale verenigingen kunnen dit zelf blijven doen.

Sommige verenigingen hebben naar verwachting meer moeite met het 'overdragen' van het (economisch) eigendom van hun clubgebouw dan andere verenigingen. Overdracht kan overigens alleen na overeenstemming met de vereniging. Bovenstaande uitgangspunten, investeringen en 'ontzorging' onder voorwaarden, bieden echter bij uitstek een basis om met verenigingen in gesprek te gaan. Samen met hen kunnen we toekomstplannen ontwikkelen.

6.2. Veldverlichting

De trainingsactiviteiten van de veldsportverenigingen spelen zich vooral in de avonduren af en buiten de zomerperiode. Dit betekent dat gedurende een groot deel van het jaar een goed functionerende veldverlichting noodzakelijk is.

Huidige situatie
Op dit moment is de aanschaf en het onderhoud van veldverlichting een verantwoordelijkheid van de sportverenigingen zelf. De verenigingen huren dus geen veldverlichting van het Sportbedrijf.
Slechts in bepaalde gevallen is de aanleg van veldverlichting wel door de gemeente gedaan, namelijk daar waar de gemeente nieuwe kunstgrasvelden heeft aangelegd. De veldverlichting wordt dan gelijk meegenomen. Op deze wijze is de afgelopen jaren - in het kader van de intensiveringsslag sportaccommodaties - op 18 sportvelden een nieuwe LED-verlichtingsinstallatie aangebracht. Na plaatsing heeft de gemeente het beheer en het onderhoud van deze installaties overdragen aan de betreffende verenigingen.

Indien een vereniging veldverlichting wil plaatsen, moet zij hiervoor toestemming hebben van de eigenaar van de grond, de gemeente. Zodra de vereniging via deze lijn toestemming heeft verkregen, dient de vereniging zelf de benodigde vergunningsprocedures te doorlopen, inclusief de eventuele verdere onderzoeken vanwege bijvoorbeeld de Flora- en faunawet, zelf de inkoop te verrichten en zelf de financiering te regelen.

Duurzaamheid
Bij een gemiddelde veldsportvereniging gaat 10 tot 15 procent van de begroting op aan energiekosten. Het aandeel veldverlichting hierin is afhankelijk van het aantal velden of banen, maar loopt al snel op tot 50 procent. Ten opzichte van conventionele verlichting biedt de toepassing van LED-verlichting duidelijke voordelen: de energiebehoefte daalt bij gelijkblijvend gebruik met zo'n 40 procent. Dit als gevolg van lagere wattages, flexibeler gebruik en een lagere piekbelasting. Toepassing van LED-verlichting is vanuit het oogpunt van de exploitatie dus financieel gunstig voor een vereniging. Het heeft echter ook een intrinsieke waarde; LED-verlichting draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam, zoals in het coalitieakkoord expliciet voor veldsportverlichting wordt nagestreefd.

Ondanks de financiële voordelen van LED-gebruik - en ondanks de diverse subsidieregelingen vanuit de overheid - bestaat de veldverlichting op de Rotterdamse sportcomplexen voor ongeveer 75 procent nog steeds uit conventionele armaturen. De LED-verlichting die er is, is bovendien slechts deels gerealiseerd door de verenigingen zelf. In veel gevallen heeft, zoals vermeld, de gemeente de investering gedaan.

Blijkbaar is het voor veel verenigingen, ondanks de exploitatievoordelen, moeilijk om te investeren in LED-verlichting. Daarvoor kunnen allerlei redenen zijn. Het gaat voor de meeste verenigingen bijvoorbeeld om grote bedragen en of je de investering terugverdient met energiebesparing is een risico en kost jaren. Er moet ook voldoende organisatorisch vermogen aanwezig zijn binnen de vereniging. Dergelijke investeringen vragen bovendien nogal wat deskundigheid op het gebied van procedures (vergunningen, subsidieaanvragen), etc.

Onderhoud
In de verhuurvoorwaarden van een veldsportcomplex staat opgenomen dat verenigingen hun lichtmasten moeten onderhouden. In de praktijk laten verenigingen hier nogal eens steken vallen. Dat komt de functionaliteit van de verlichting, en dus het gebruik van het veldsportcomplex, niet ten goede. Bovendien leidt dit in de meest vergaande gevallen tot onveilige situaties. Hoewel de verantwoordelijkheid voor het onderhoud bij de vereniging ligt, komt hiermee de juridische betrokkenheid van de gemeente als de eigenaar van de grond toch in het geding.

De verantwoordelijkheid voor de aanleg en het onderhoud van de veldverlichting bij de gemeente leggen
De conclusie is dat binnen de huidige constellatie de noodzakelijke verduurzaming en het noodzakelijke onderhoud onvoldoende uit de verf komen. Daarom is in dit vervangings- en renovatieprogramma opgenomen dat de verantwoordelijkheid voor de aanleg en het onderhoud van de veldverlichting bij de gemeente wordt gelegd. Het onderhoud komt dan, net als het onderhoud van de gemeentelijke sportvelden, bij het Sportbedrijf te liggen.

Deze overdracht van de verantwoordelijkheid voor de veldverlichting zullen veel verenigingen verwelkomen worden. Het is voor hen een zorg minder en anders dan een bij een clubgebouw is de emotionele betrokkenheid geringer. Voor andere verenigingen voelt het wellicht als een inbreuk op hun autonomie. Het is echter wenselijk één lijn te trekken, één systematiek toe te passen. In de meeste gevallen leidt het overdragen van de verantwoordelijkheid tot verbetering van de huidige situatie.

Tegenover de overdracht van de verantwoordelijkheid voor

de veldverlichting, staat wel dat aan de verenigingen een extra huurtarief zal worden gevraagd. Uit dit extra huurtarief moeten de onderhoudskosten gedekt worden. De investeringskosten - verenigingen houden in hun lopende begrotingen geen rekening met de vervanging door LED-verlichting - kunnen daar niet uit gefinancierd worden en zijn daarom verwerkt in de raming van het benodigde budget voor de uitvoering van dit IHP-sport. De huur van velden met LED-verlichting valt dus wat hoger uit dan de huur van velden zonder LED-verlichting. Tegenover deze extra huur staat echter dat de vereniging met LED meer gebruiksmogelijkheden krijgt, geen onderhoud meer hoeft te plegen en hoogstwaarschijnlijk een energiebesparing kan realiseren. De besparingen zullen overigens per vereniging sterk verschillen. Zowel het huidige onderhoud, de vervanging als het verbruik hangen sterk samen met de hoeveelheid branduren en dus met het aantal gebruiksuren tijdens donkere avonden.

Voor de complexen waar al LED-verlichting is aangelegd door de verenigingen zelf of door de gemeente, zullen de tariefsverhogingen vorm kunnen krijgen door een differentiatie in de tariefstelling of in de ingangsdatum.

Het omzetten op 75 procent van de sportvelden, die nu nog geen LED-verlichting hebben, van conventionele verlichting naar LED, vraagt een investering van 10 mln euro. Hierbij is ervan uit gegaan dat de lichtmasten van 15 jaar of jonger kunnen worden hergebruikt. Hier worden alleen de armaturen vervangen. Er wordt nog onderzocht of hierbij dekking vanuit programma Duurzaam mogelijk is.

6.3. Beregeningsinstallaties

Natuurgrasvelden dienen in periodes van (dreigende) droogte tijdig en voldoende te worden beregend. Hiermee wordt schade aan het veld voorkomen en het herstel van de grasmat bevorderd.

Huidige situatie
Op dit moment is het beregenen van de natuurgrasvelden een verantwoordelijkheid van de sportverenigingen zelf. Dit is vastgelegd in de gebruikersovereenkomst met het Sportbedrijf. Het Sportbedrijf op zijn beurt is verantwoordelijk voor al het overige onderhoud aan het veld, het reguliere onderhoud en van tijd tot tijd grootschalig onderhoud.

De meeste verenigingen maken voor het beregenen van de velden gebruik van pompen en slangen, en van hun vrijwilligers. Het is een tijdrovende klus in de zomerperiode, als de activiteiten van een club veelal stilliggen. Bij veel clubs komt dit daarom op een klein aantal vrijwilligers neer. Dat is kwetsbaar. In de droge zomer van 2018 werd duidelijk dat verenigingen moeite hebben met de uitvoering van deze verantwoordelijkheid. Dit leidde zelfs tot een tijdelijk speelverbod op de natuurgrasvelden, om te voorkomen dat de velden langdurig schade zouden ondervinden. Pas eind september 2018 kon ook op het laatste complex de competitie weer van start gaan.

Ondersteuning door de gemeente bij de beregening van de sportvelden
Om de noodzakelijke beregening te kunnen garanderen en daarmee schade voor de natuurgrasvelden op de langere termijn te voorkomen, is er in dit programma van uitgegaan dat de verenigingen bij de aanleg van sproei-installaties ondersteund worden. Dit houdt in dat de gemeente investeert in sproei-installaties en het onderhoud daarvan bij het Sportbedrijf komt te liggen. De vereniging blijft wel verantwoordelijk voor het sproeien zelf. De sproei-installaties worden daartoe aangesloten op een besturingsautomaat, waardoor de vereniging met één druk op de knop een veld kan beregenen. Dit systeem wordt alleen op de competitiewaardige velden toegepast, en dus niet op bijveldjes.

Op termijn kan de vereniging kiezen voor bediening op afstand, bijvoorbeeld via een app. Dit komt de kwaliteit en timing van de beregening ten goede, en daarmee de kwaliteit van de sportvelden. Maar het betekent wel een verlies van directe menselijke controle op de velden zelf.

De totale investering van de sproei-installaties wordt geraamd op 2,5 mln euro, gespreid over vijf jaar. Deze kosten zijn meegenomen in de raming van het benodigde budget voor het IHP-sport.
Uiteraard zijn er ook onderhoudskosten verbonden aan het op orde houden van de sproei-installaties. Daar staat echter tegenover dat er minder schade ontstaat aan de natuurgrasvelden en dat scheelt weer onderhoud.

7. Groei inwonertal gemeente Rotterdam

Foto: Jan van der Meijde

Volgens de laatste bevolkingsprognose groeit de gemeente Rotterdam de komende decennia van ongeveer 648.000 inwoners (peildatum 1 oktober 2019) naar circa 694.000 inwoners in 2035, een verwachte toename van 46.000. Per gebied zijn er wat meer onzekerheden over de aantallen maar het is duidelijk dat de groei niet evenwichtig over de stad verdeeld zal zijn. De groei zit vooral in Rotterdam Centrum (53 procent meer inwoners) en Feijenoord (18 procent meer inwoners). In Merwe4Havens ontstaat een geheel nieuwe wijk. De groei is bovendien terug te vinden onder zowel jongeren als ouderen; de stad vergroent én vergrijst. De totale woningvoorraad stijgt in die periode met 11 procent. Dit IHP-sport loopt overigens tot en met 2030. De verwachte bevolkingsgroei komt einde 2030 wat lager uit dan in 2035.

Om de bestaande capaciteit van de gemeentelijke sportaccommodaties in verhouding tot de bevolkingsomvang te behouden, moet een groei van de bevolking logischerwijs leiden tot een toename van de capaciteit. Vanuit het uitgangspunt 'rust scheppen' in de gemeentebegroting zijn de hiervoor benodigde investeringen meegenomen in het IHP-Sport.

De ontwikkeltijd van nieuwe sportaccommodaties (gymzalen, sporthallen, veldsportcomplexen, zwembaden) varieert van drie tot tien jaar. De accommodaties hebben een gemiddelde levensduur van 40 jaar en soms nog veel langer. De gemeente moet dus vooruit plannen om in de behoeften van een (groeiende) bevolking te voorzien.
Om goed te kunnen plannen zijn er in 2019 referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen ontwikkeld, die einde 2019 door het college zijn vastgesteld. Bij deze referentiewaarden wordt de bevolkingsgroei, uitgaande van een goede bezetting, direct gerelateerd aan bijvoorbeeld meer gemeentelijke sportaccommodaties.

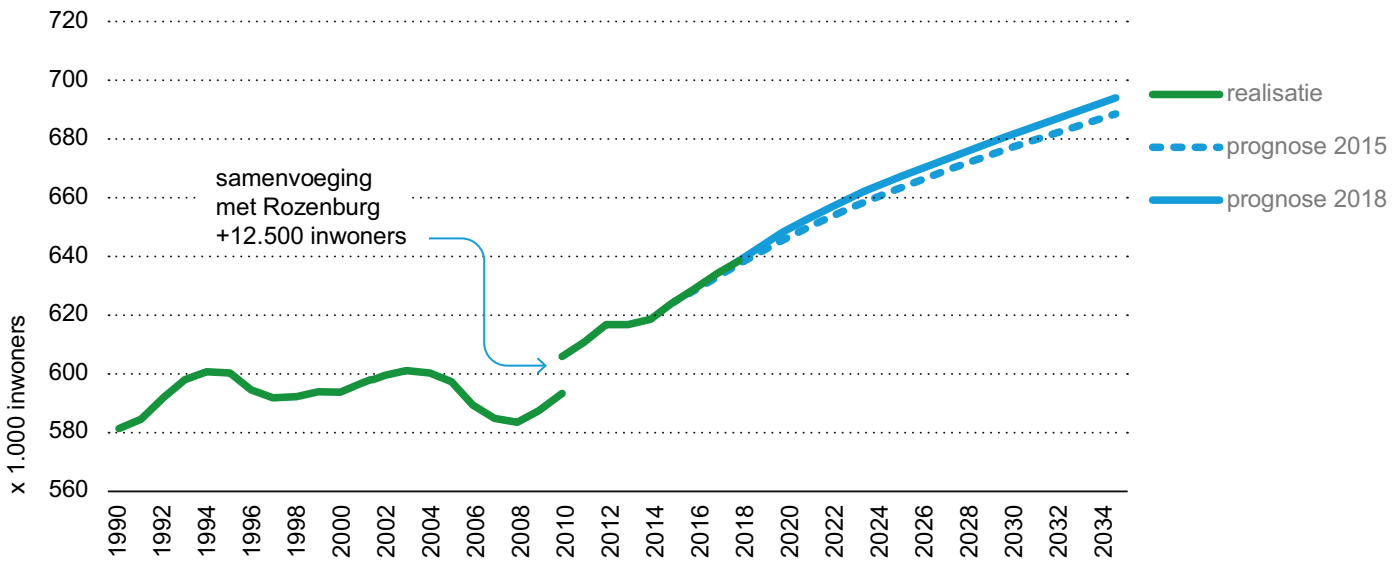
De uitkomst van die referentiewaarden behoeft echter nuancering. In de eerste plaats loopt dit IHP-sport tot en met 2030 in plaats van de 2035 van de referentiewaarden. Bovendien zijn de referentiewaarden slechts een vertrekpunt. Er moet vervolgens ingezoomd worden op de bezetting van de huidige gemeentelijke sportaccommodaties en op de mogelijkheden om de groei wellicht op andere wijze op te vangen.
Voor veldsportcomplexen en sporthallen zijn de afgelopen jaren specifieke bezettingsinstrumenten ontwikkeld, bij de zwembaden planningsnormen.

Hieronder lichten we per type accommodatie de consequenties van de verwachte bevolkingstoename tot en met 2030 toe.

7.1. Zwembaden

Zoals vermeld bij paragraaf 4 'Vervanging of renovatie zwembaden' kunnen de komende tien jaar geen zwembaden afgestoten worden. De bestaande capaciteit blijft nodig, ook in verband met de verwachte bevolkingsgroei in Rotterdam. De Rotterdamse planningsnorm wijst er bovendien op dat met name de zwemcapaciteit in het centrum niet voldoende is om de komende jaren aan alle vraag te voldoen. Dit sluit aan bij de uitkomst van de referentiewaarde zwembaden. Daarin wordt gerekend met een uitbreiding van het zwemwater om te kunnen voorzien in de behoeften in Rotterdam Centrum als daar, zoals gepland, de komende 15 jaar 10.000 woningen voor nieuwe inwoners worden gerealiseerd.
De benodigde extra capaciteit zwemwater kan gereali-

Bevolkingsontwikkeling van Rotterdam gerealiseerd (1990-2018) en prognose (2018-2035)



seerd worden door uitbreiding van zwembad Oostervant. Renovatie of nieuwbouw van dit zwembad is technisch niet vereist, maar functioneel wel noodzakelijk. Daarmee kan de gemeente bovendien beter voorzien in het opvangen van de verwachte groei van de bevolking in Centrum en Delfshaven(-Oost) en het beter accommoderen van verenigingen op de Noordoever. De haalbaarheid van een uitbreiding van het wedstrijdbad naar 35 x 25 meter (waterpolo-competitiemaat) en daarnaast een doelgroepenbad van 10 x 15 meter is onderzocht. Sloop en herontwikkeling (woningbouw) en nieuwbouw van het zwembad en de sporthal op een nabijgelegen locatie is de beste oplossing. Naar de locatie daarvan, uiteraard in afstemming met de bewoners van Middelland, wordt binnenkort onderzoek gedaan.

De kosten van de gestapelde bouw van een nieuw zwembad (35 x 25 meter + doelgroepenbad 10 x 15 meter) en een nieuwe sporthal ter vervanging van recreatiecentrum Oostervant, bedragen volgens het haalbaarheidsonderzoek verricht door een extern onderzoeksbureau:

- stichtingskosten 20 mln euro (uitgangspunt: start bouw eind 2021)
- opbrengstpotentie vertreklocatie 3,2 mln euro
- netto 16,8 mln euro

7.2. Binnensportaccommodaties; sporthallen en -zalen

Met behulp van de uitkomsten van het rekenmodel binnensport van 2018 is op basis van de bevolkingsprognose de toekomstige vraag van het naschools gebruik van sporthallen en -zalen berekend. Hierin is ook de woningbouwprognose als gevolg van de nota Strategische Verkenning Verstedelijking (juli 2019) opgenomen.
Uit deze berekening blijkt dat als gevolg van de verwachte bevolkingsgroei er tot en met 2030 één extra sporthal nodig is. Dit sluit aan bij de referentiewaarde van één sporthal per 25.000 inwoners.

Naast het gebruik van deze referentiewaarde is ook de huidige bezetting van de sporthallen van belang. Immers: indien de sporthallen niet volledig zijn bezet, is de behoefte wellicht lager dan de referentiewaarde aangeeft. Sporthallen worden gerealiseerd ten behoeve van sportverenigingen; de meeste verenigingssporten kunnen alleen in een sporthal wedstrijden spelen. De sporthallen zijn momenteel goed bezet en er zijn geen indicaties dat de vraag naar de sporthallen vanuit de verenigingssport terugloopt. Dit geldt landelijk wel voor een aantal sporten, zoals badminton, korfbal of volleybal. In Rotterdam zijn voetbal en hockey belangrijk voor de zaalsporten en die sporten stabiliseren zich of stijgen. Op basis van de huidige bezetting kan een verwachte sporttoename door de groei van de bevolking niet door een betere bezetting worden opgevangen.

Met de bouw van de sporthal Huis op Zuid in Feyenoord (in combinatie met een zwembad) wordt aan de behoefte aan één extra sporthal tot en met 2030 voldaan.

Daarnaast is - voor het spreiden van de piekbelasting in de winter – het concept van tijdelijke blaashallen over sportvelden heen een interessante ontwikkeling. Een voorbeeld van een dergelijke blaashal is in de wintermaanden te zien bij RHV Leonidas, terwijl ook Hockeyclub Rotterdam voornemens is om deze aan te schaffen.

7.3. Veldsportcomplexen

Begin 2019 is het capaciteitsplan buitensport 2018-2030 vastgesteld. Dit plan maakt de vraag naar sportvelden ten opzichte van het aanbod inzichtelijk en wordt nog steeds gebruikt om stadsbreed ruimtelijke afwegingen te maken voor de veldsportcomplexen. In het capaciteitsplan wordt geconstateerd dat het aantal leden van Rotterdamse veldsportverenigingen de afgelopen jaren is gegroeid. De verwachting is dat deze trend zich doorzet. Op grond van de voorziene bevolkingsontwikkeling zou de capaciteit daarom moeten toenemen. Ook indien de referentiewaarde voor veldsportcomplexen wordt gehanteerd, moeten er sportcomplexen bijkomen in de komende tien jaar. Voor een deel kan de extra behoefte aan buitensportfaciliteiten echter worden opgevangen door het efficiënter benutten van de bestaande sportterreinen. Onder andere door het beter spreiden van sportactiviteiten over het gehele weekend. Daarvoor is overigens medewerking van de sportbonden wel een vereiste. Voor het resterende deel is het niet nodig extra veldsportcomplexen aan te leggen. Het is voldoende bestaande natuurgrasvelden op bestaande complexen (verder) om te zetten in kunstgrasvelden. Kunstgrasvelden kunnen veel intensiever worden bespeeld. Deze benodigde extra investering in kunstgrasvelden is verwerkt in het financiële overzicht in paragraaf 9 ‘Financiën’.

Naast een investering vraagt een nieuw kunstgrasveld ook extra onderhoudskosten van 28.000 euro per jaar per veld. Samen met het bestaande onderhoudsbudget van het eerdere natuurgrasveld is dit nodig om periodiek de toplaag te kunnen vervangen.

De groei van de stad biedt dus een kans voor de bestaande sportterreinen en sportverenigingen, onder voorwaarde dat de strategische ligging van deze terreinen (‘de sportcirkel’) wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

De in deze paragraaf genoemde investeringen in zwembad Oostervant en in kunstgrasvelden zijn verwerkt in het financiële overzicht in paragraaf 9 ‘Financiën’.

8. Inzet Sportbedrijf Rotterdam

Het Sportbedrijf Rotterdam beheert en exploiteert bijna alle gemeentelijke sportaccommodaties. De vraag is daarom wat het Sportbedrijf voor de realisatie van dit IHP-sport kan betekenen. Dat wil zeggen, met name voor de door het Sportbedrijf beheerde sporthallen en -zalen en zwembaden. Voor gymzalen en voor de clubopstallen van veldsportverenigingen is de rol van het Sportbedrijf beperkter. In paragraaf 6 'Vervanging of renovatie veldsportcomplexen' is aangegeven, dat de rol van het Sportbedrijf bij de veldsportcomplexen voornamelijk ligt op het beheer van de sportvelden. De clubgebouwen en kleedkamers behoren tot de verantwoordelijkheid van de veldsportverenigingen en het Sportbedrijf heeft daarvoor dan ook geen budgetten beschikbaar.

Het Sportbedrijf kan en wil graag een bijdrage leveren aan de ambitie van de gemeente Rotterdam om te komen tot een duurzaam vervangingsplan voor sportaccommodaties en heeft enkele mogelijkheden daartoe onderzocht.

Sporthallen en zwembaden
Hoe ouder een object, des te meer onderhoudsgeld in de regel nodig is om een accommodatie in stand te houden. Bij een nieuwe of een ingrijpend gerenoveerde accommodatie wordt gebruik gemaakt van duurzamere materialen en hebben alle elementen de maximale levensduur. Hierdoor wordt het gemiddelde onderhoudsbedrag dat nodig is om een object op niveau 3 te houden, lager. Daarnaast kunnen met name energielasten aanmerkelijk lager uitvallen. Aan de hand van afzonderlijke investeringsvoorstellen kunnen we laten uitrekenen wat de mogelijke besparing is. De ruimte die op deze manier in de budgetten onderhoud en energie ontstaat, kan ingezet worden voor de gedeeltelijke dekking van de investeringskosten (de nieuwe Kostendekkende Huur, die het Sportbedrijf aan SO Vastgoed moet vergoeden). Een voorbeeld daarvan is de uitwerking van de casus 'nieuw zwembad en vervanging van vier gymzalen in Overschie'.

Verder vallen de kosten voor renovaties lager uit, omdat de kosten van groot onderhoud hierin gedekt worden uit het reguliere onderhoudsbudget van het Sportbedrijf. Bij de sporthallen de Enk en Kralingen is dit een aanzienlijk deel, zodat de extra renovatiekosten ook aanzienlijk lager uitvallen.

Het Sportbedrijf kan daarnaast zijn kennis van innovatieve concepten inzetten om te komen tot betere bedrijfsplannen. Multifunctioneel gebruik van sportvoorzieningen kan in veel gevallen zorgen voor intensiever gebruik van de beschikbare ruimte en daarom ook voor dekking uit andere middelen. Denk aan combinaties tussen sport- en evenementenvoorzieningen of sport- en welzijnsvoorzieningen.

Ook kan het Sportbedrijf helpen door contact te leggen met herontwikkelingspartijen, sponsorstichtingen en overige private partijen. Bijvoorbeeld met woningbouwcorporaties en hun ambities om te investeren in bepaalde wijken. Sporthallen en zwembaden kunnen bijvoorbeeld gecombineerd worden met woon- en zorgfuncties. Interessant voor mogelijke partners is dat het Sportbedrijf langdurige huurovereenkomsten kan aangaan met een investeerder indien bijvoorbeeld een bestaande sporthal wordt vervangen.

In het voorliggende IHP-sport is voorgesteld om twee sporthallen te vervangen. Voor de overige sporthallen en -zalen in beheer bij het Sportbedrijf bevelen we een ingrijpende renovatie aan. Bij ingrijpende renovaties is de potentiële verdiencapaciteit ten aanzien van energieverbruik en meerjarige onderhoudsbudgetten lager. Ook hier moeten we per renovatie kijken of en in welke mate budgetten van het Sportbedrijf kunnen helpen bij het dekken van toekomstige kapitaalslasten. Wel kunnen we bij de renovaties van sporthallen al rekening houden met beschikbare onderhoudsbudgetten. De benodigde investeringsbedragen zijn hiermee gecorrigeerd.

Gymzalen
Zoals vermeld zijn de gymzalen primair bedoeld voor het bewegingsonderwijs van basisscholen. Het Sportbedrijf heeft vanaf 2020 in totaal circa 93 gymzalen in exploitatie. Indien gewenst kan het Sportbedrijf de gemeente adviseren bij het IHP-Onderwijs, onderdeel gymzalen. Daarbij kunnen, net als bij zwembaden en sporthallen, de budgetten die beschikbaar zijn voor onderhoud en energie, meegenomen worden in studies naar combinaties van functies en investeringen.

Veldsporten
De fysieke ruimte die veldsportverenigingen tot hun beschikking hebben is groot en wordt vaak minder intensief gebruikt. Het Sportbedrijf kan vanuit zijn kennis over innovatieve concepten én vanuit contacten met veldsportverenigingen, adviseren over combinaties van functies. Te denken valt aan multifunctioneel gebruik van accommodaties door meerdere veldsportverenigingen. Maar ook tijdelijke of seizoensgebonden voorzieningen kunnen bijdragen aan een betere bezetting. Bijvoorbeeld opblaashallen, die in de winter over kunstgrasvelden heen gezet kunnen worden en daardoor kunnen voorzien in een behoefte aan extra sporthallen in de winter. Sportpark Olympia is een goed voorbeeld waar de gebruiksmogelijkheden voor de sporters aanmerkelijk groter geworden zijn, zonder dat de sportoppervlakte zelf is vergroot.

9. Financiën

Foto: Arnoud Verhey

9.1. Overzicht van de benodigde investeringen, de kosten en de dekking

In de voorafgaande paragrafen is voor de gemeentelijke zwembaden, binnensportaccommodaties en veldsportcomplexen nagegaan welke renovaties of vervangingen de komende tien jaar nodig zijn.
Aan de hand van kengetallen, ervaringscijfers van SO en van het Sportbedrijf (vergelijkbare onlangs uitgevoerde projecten) of met behulp van inbreng vanuit de markt (adviesbureaus), is een inschatting gemaakt van de investeringskosten hiervan.

Hierbij is uitgegaan van de zogenoemde stichtingskosten. Dat wil zeggen de bouwkosten, de bijkomende kosten voor architect, constructeur en overige adviseurs, een post onvoorzien en de nu bekende mogelijke kostenverhogingen als gevolg van marktwerking in de bouwmarkt. De bedragen zijn exclusief btw en geraamd op prijspeil 2019.

Vervangingen en renovaties gemeentelijke sportaccommodaties

bedragen x € 1.000,-	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Zwembaden										
investeringen zwembaden		36.510	5.410							
kapitaallasten zwembaden	-	-	1.330	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530
2. Sporthallen										
investeringen sporthallen	4.050	2.300	16.000	9.200	10.000	1.800	2.700	2.700	2.850	-
bijdrage Sportbedrijf renovaties	-900	-	-	-1.100	-	-250	-350	-300	-200	-
netto investeringen sporthallen	3.150	2.300	16.000	8.100	10.000	1.550	2.350	2.400	2.650	-
kapitaallasten sporthallen	-	190	330	1.040	1.420	1.780	1.870	2.020	2.160	2.330
3. Kunstgrasvelden										
investeringen kunstgrasvelden		800	800	800	800	800	800	800	800	800
kapitaallasten totaal kunstgrasvelden	-	-	89	178	267	356	445	534	623	712
onderhoud kunstgrasvelden	-	-	28	56	84	112	140	168	196	224
4. Clubgebouwen										
investeringen clubgebouwen	-	1.000	5.650	5.650	5.650	5.650	5.650	5.650	5.650	5.650
kapitaallasten totaal clubgebouwen	-	-	40	240	450	660	860	1.070	1.280	1.480
5. Veldverlichting LED										
investeringen veldverlichting	1.250	2.500	2.500	2.500	1.250					
kapitaallasten totaal veldverlichting	-	80	230	380	540	610	610	610	610	610
6. Beregeningsinstallaties										
investeringen beregeningsinstallaties	500	500	500	500	500					
kapitaallasten totaal beregeningsinstall.	-	40	80	120	160	190	190	190	190	190
Investeringen per jaar totaal	4.900	43.610	30.860	17.550	18.200	8.000	8.800	8.850	9.100	6.450
Investeringen tot en met 2030 totaal										156.320
kapitaallasten per jaar totaal	-	310	2.100	3.490	4.370	5.130	5.510	5.950	6.390	6.850
onderhoud kunstgrasvelden	-	-	30	60	80	110	140	170	200	220
Kapitaallasten en onderhoud totaal	-	310	2.130	3.550	4.450	5.240	5.650	6.120	6.590	7.070

I.b Investeringssubsidie (1/3-regeling)

Verhoging budget 1/3 -regeling	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

I.a+b Totaal kapitaallasten, onderhoud en investeringssubsidie (1/3-regeling)

Totale lasten per jaar	500	810	2.630	4.050	4.950	5.740	6.150	6.620	7.090	7.570

II. Dekking

Opgenomen in de meerjarenbegroting		680	1.040	1.090	1.140	1.240	1.240	240	240	240
Extra vrijval kapitaallasten			400	500	800	900	900	1.800	2.500	2.500
Totale dekking per jaar	-	680	1.440	1.590	1.940	2.140	2.140	2.040	2.740	2.740

III. Benodigd budget

Kapitaallasten investeringen	-	310	2.100	3.490	4.370	5.130	5.510	5.950	6.390	6.850
Dekking	-	-680	-1.440	-1.590	-1.940	-2.140	-2.140	-2.040	-2.740	-2.740
Exploitatiebudget	500	500	530	560	580	610	640	670	700	720
Opslag KDH 15% op kapitaallasten	-	-	99	285	365	449	506	587	548	617
Totaal benodigd budget	500	130	1.289	2.745	3.375	4.049	4.516	5.167	4.898	5.447

Er is nog geen rekening gehouden met de mogelijke besparingen op de exploitatielasten (energie, onderhoud) als gevolg van nieuwbouw of renovatie. Dergelijke effecten kunnen namelijk van geval tot geval verschillen en kunnen pas berekend worden bij individuele investeringsbesluiten. Alleen bij de renovaties konden de benodigde investeringsbedragen al wel gecorrigeerd worden met de beschikbare reguliere onderhoudsmiddelen van het Sportbedrijf (bijdrage Sportbedrijf).

In bovenstaand overzicht is ter gedeeltelijke dekking van het IHP Sport rekening gehouden met de al in de meerjarenbegroting opgenomen bedragen voor vervanging van sportaccommodaties en met de inzet van de vrijval kapitaallasten van bestaande gemeentelijke sportaccommodaties in de komende tien jaar. Daarnaast wordt nog onderzocht of en welke bijdrage vanuit het programma Duurzaam ingezet kan worden bij met name bij de LED-veldverlichting.

Een extern bureau heeft de investeringskosten bij de zwembaden zijn geraamd. Verder is 5,4 mln euro opgenomen als extra kosten voor het zwembad en de sporthal Huis op Zuid. De kosten van de vervanging van sporthallen zijn geraamd op basis van recent tot stand gekomen gelijksoortige projecten. Bij de sporthallen zijn de investeringskosten CTO en Stadionpark door een extern bureau begroot. De raming van de renovaties van de sporthallen is gebaseerd op een opgave van het Sportbedrijf en door rekening te houden met de kosten van marktwerking en een post onvoorzien. Renovaties zijn lastiger te ramen dan nieuwbouw. Er kunnen zich altijd onverwachte tegenvallers voordoen.

Bij de sporthallen en zwembaden is er vanuit gegaan dat de bestaande onderhoudsbudgetten voldoende zijn om ook na renovatie of nieuwbouw de onderhoudskosten te kunnen dekken. Zoals vermeld kunnen deze kosten zelfs lager uitvallen.

De kosten van de benodigde extra kunstgrasvelden zijn bepaald op basis van recente investeringen op dit gebied. De geraamde extra onderhoudskosten dienen om de toplagen na tien jaar te kunnen vervangen. Het betreft hier het tienjaarlijks gemiddelde, onder aftrek van het al beschikbare onderhoudsbudget voor het te vervangen natuurgrasveld.

Bij de clubgebouwen is ervanuit gegaan dat de investeringen gespreid worden over de periode tot 2030. De benodigde investeringskosten zijn berekend door aan de hand van het aantal door de gemeente te vervangen clubgebouwen het aantal benodigde m2 te bepalen. Vervolgens is een m2-prijs bepaald op basis van kengetallen en de ervaring bij recente projecten. Deze gegevens leiden tot een geraamde investering per jaar.
Bij gemeentelijke investeringen in clubgebouwen op de veldsportcomplexen moeten de verenigingen een huurprijs betalen. Deze huurinkomsten zijn in bovenstaand overzicht niet verwerkt als dekking voor de investeringskosten, omdat deze inkomsten nodig zijn ter dekking van de jaarlijkse onderhouds- en exploitatiekosten van deze gebouwen.
Dat geldt ook bij de gemeentelijke investeringen in veldverlichting.
De kosten van de veldverlichting en beregeningsinstallaties zijn berekend in overleg met het Sportbedrijf.

De volgens het financiële overzicht benodigde investeringen bedragen voor de periode van tien jaar tezamen 156 mln euro.

De totale jaarlijkse lasten van het IHP-sport bedragen 0,5 mln euro in 2021, oplopend tot 7,6 mln euro in 2030. Tegenover deze kosten staat de vrijval van kapitaallasten van bestaande gemeentelijke sportaccommodaties in de komende tien jaar.
Op de netto-kapitaallasten komt een opslag van 15% voor de extra kosten Kostendekkende Huur (KDH), zoals extra kosten OZB, beheerfee en verzekeringen.
Per saldo bedragen de netto-kosten van het programma 0,5 mln euro, oplopend tot 5,5 mln euro in 2030.

9.2. Investeringsoverzicht afgelopen 20 jaar

In bijlage 4 'Investeringen sportaccommodaties 2000-2020' is een overzicht opgenomen van de investeringen in de jaren 2000 tot 2020. Uit dit overzicht blijkt:
- totale investeringsbedrag 2000 – 2010: 56,3 mln euro
- totale investeringsbedrag 2010 – 2020: 139,4 mln euro

In de periode van 2000 tot 2010 valt het investeringsbedrag veel lager uit dan in de tien jaar daarna. De eerste periode geeft echter een vertekend beeld. Investeringen werden toen nogal eens deels in één keer gefinancierd, waarbij de in de boeken opgenomen investering per saldo lager uitkwam. Ook de bijdragen van de deelgemeenten zijn vaak niet terug te zien in de netto-investeringsbedragen.

De afgelopen periode van tien jaar is representatiever. Indien we rekening houden met het prijsopdrijvend effect van de huidige bouwmarkt en de effecten van de bevolkingsgroei de komende jaren, dan is er aansluiting bij het volgens voorliggend programma 2020 – 2030 benodigde totale investeringsbedrag van 156 mln euro.

10. Bijlagen

Foto: Jan van der Meijde

Bijlage 1

Objectenlijst

Deze objectenlijst is het bronbestand voor de in dit IHP toegepaste analyse. De lijst bevat dus zowel de accommodaties die ouder als jonger dan 40 jaar zijn.

De in rood vermelde objecten worden niet door het Sportbedrijf beheerd

Omschrijving	Adres	Productgroep
Campus Hoogvliet	Campusplein 8	Sporthal
Hoekstee	Mercatorweg 50	Sporthal
MFC Boomgaardshoek	Akkerwinde 1	Sporthal
MFC Rozenburcht	Zuidzijde 35	Sporthal
Persoonshal	Persoonsdam 139 -142	Sporthal
Sportcentrum De Wilgenring	Melanchtonweg 70	Sporthal
Sportcentrum Oostervant	Oostervantstraat 25	Sporthal
Sportcentrum Schuttersveld	Crooswijksestraat 93	Sporthal
Sportcentrum West	Spaanseweg 2	Sporthal
Sportcentrum Zevenkampse Ring	Zevenkampse Ring 301	Sporthal
Sporthal Alexander	Sjanghailaan 275	Sporthal
Sporthal de Enk	Enk 134	Sporthal
Sporthal Haastrechtstraat	Haastrechtstraat	Sporthal
Sporthal Kralingen	Slaak 15	Sporthal
Sporthal Wielewaal	Brammertstraat 1	Sporthal
Sporthal WION	Max Planckplaats 300	Sporthal
Sportmotor	Jan Ligthartstraat 95	Sporthal
Topsportcentrum	Van Zandvlietplein 20	Sporthal
Victoria tennishal	Kralingseweg 226	Sporthal
Welzijnsaccommodatie Pier 80	Rösener Manzstraat 80	Sporthal
Gymzaal Walhallalaan (Globetrotter)	Maashavenkade 225	Sporthal/zaal
Sporthal Afrikaanderwijk	Pretorialaan 102	Sporthal/zaal
Sporthal Mercatus	Spinozaweg 398 en 400	Sporthal/zaal
Sporthal Noorderhavenkade	Noorderhavenkade 8	Sporthal/zaal

Omschrijving	Adres	Productgroep
Sporthal Snelleman	Woelwijkstraat 39	Sporthal/zaal
ltc. Hoogvliet	Groot Hoefblad 13	Tenniscomplex
tc Rozenburg	Koninginnelaan 26	Tenniscomplex
tc. Schiebroek	Van Enckevoirtlaan 133	Tenniscomplex
tennispark Walenburg	Schepenstraat 14	Tenniscomplex
tv Laatjeskaai	Pastoriestraat 27	Tenniscomplex
tv Ommoord	Ommoordsehof 4	Tenniscomplex
tv. De Hoek	Harwichweg 201	Tenniscomplex
tv. Deuce Again	De Enk 140	Tenniscomplex
tv. NS + tv Nedlloyd	Daltonlaan 23	Tenniscomplex
tv. Pharo	Leningradweg 50	Tenniscomplex
tv. Toeg	Weegbreestraat 14	Tenniscomplex
tv. Zalmplaat	Dobber 20	Tenniscomplex
tv.UTC	Daltonlaan 35	Tenniscomplex
Atomium Handbalvereniging	Sparrendaal 91	Veldsportcomplex, school
CKV NIO & RHV De Meeuwen	Abeelweg 233	Veldsportcomplex, school
E.T.C. en Nikantes	Botreep 10	Veldsportcomplex, school
Eureka Korfbal	Koninginneweg 83	Veldsportcomplex, school
Henegouwerplein	Henegouwerplein 16	Veldsportcomplex, school
hv Roda 71	Rodaristraat 3	Veldsportcomplex, school
Korfbal de Trekvogels	Folkert Elsingastraat 15	Veldsportcomplex, school
OZC Korfbal	Enk 190	Veldsportcomplex, school
R.S.V. Sperwers Korfbal	Carnissedreef 8	Veldsportcomplex, school
Rijnmond Actief Groep	Boekenstein 1	Veldsportcomplex, school
Schoolsportveld Tooroplaan	Tooroplaan	Veldsportcomplex, school
THOR Korfbalvereniging	Ellemare 171	Veldsportcomplex, school
Unicum Korfbal	Nieuw-Vossemeerwg 80	Veldsportcomplex, school
USV	Vosbergenpad 30	Veldsportcomplex, school
v.v. Voorwaarts	Willem Hedaweg 10	Veldsportcomplex, school
Wion korfbal	Max Planckplaats 300	Veldsportcomplex, school
Beach Club Rotterdam	Kosboulevard	Veldsportcomplexen
Boszoom zuid	Prinsenlaan 900 en 902 en 906	Veldsportcomplexen
Excelsior	Honingerdijk 110	Veldsportcomplexen
FC Blankenburg	Laan van nieuw Blankenburg 25	Veldsportcomplexen
FC Pretoria en Egantier Boys	Schulpweg 195	Veldsportcomplexen

Omschrijving	Adres	Productgroep
Feyenoord	Olympiaweg 74-76	Veldsportcomplexen
Hockeyclub Rotterdam	Hazelaarweg 2	Veldsportcomplexen
Honkbal op Zuid	Oldegaarde 425	Veldsportcomplexen
Indus '67	Laan van nieuw Blankenburg 380	Veldsportcomplexen
Neptunus Honkbal en HC Delfshaven	Abraham van Stolkweg 31 / Energieweg 15	Veldsportcomplexen
OMHC	Marcel Duchampplein 810	Veldsportcomplexen
PAC	Langepad 16	Veldsportcomplexen
RCSV Zestienhoven en AGE/GGK	vd Duijn van Maasdamweg 601	Veldsportcomplexen
RDM	Arie den Toomweg 40	Veldsportcomplexen
RGHC Tempo '34	Zuiderparkweg 602	Veldsportcomplexen
Rijnmond Hoogvliet Sport	Botreep 21	Veldsportcomplexen
rksv Leonidas	Erasmuspad 9	Veldsportcomplexen
rksv Spartaan '20	Oldegaarde 251	Veldsportcomplexen
Rotterdam Atletiek	Bentincklaan 40	Veldsportcomplexen
Rotterdam United	Essenburgsingel / RFC weg 155	Veldsportcomplexen
Rugby de Hookers	Rondgang 15	Veldsportcomplexen
rv&av Steeds Hooger	Kanaalweg 84	Veldsportcomplexen
rvv Blijdorp	Noorderbocht 29	Veldsportcomplexen
rvv LMO en IJvv Zwervers	Smeetslandseweg 11 en 15	Veldsportcomplexen
rvv Neptunus-Schiebroek, JdB Maasstad	Hazelaarweg 38, 40 en 42	Veldsportcomplexen
s.v. Besiktas	Charloisse Lagedijk 366	Veldsportcomplexen
s.v. Charlois	Oldegaarde 665	Veldsportcomplexen
s.v. HOV/DJSCR	Bosdreef 120	Veldsportcomplexen
Sparta/Terbregge	Bok de Korverweg 1	Veldsportcomplexen
Sportcomplex Olympia	Buitendijk 100	Veldsportcomplexen
Sportcomplex Toepad	Kralingse Zoom 100	Veldsportcomplexen
Sportcomplex Vreelust	Spaanseweg 3	Veldsportcomplexen
Sportpark Noordrand	Doenkade/Landscheiding	Veldsportcomplexen
sv BZC/Zuiderpark en rhv Snelwiek	Oldegaarde 21	Veldsportcomplexen
SV Ommoord, JdB Les Francophiles	Heidekruid 5	Veldsportcomplexen
SV Victoria	Kralingseweg 226	Veldsportcomplexen
v.v. Alexandria '66	Leningradweg 50	Veldsportcomplexen
v.v. CKC	Giraffestraat 71	Veldsportcomplexen
v.v. COAL	Oldegaarde 353	Veldsportcomplexen
v.v. DRL	Spinozaweg 498	Veldsportcomplexen

Omschrijving	Adres	Productgroep
v.v. Hillegersberg, RRC en the Saints	Duivenpad 11	Veldsportcomplexen
v.v. HVC '10	Rondgang 10	Veldsportcomplexen
v.v. HWD	Taludweg 5	Veldsportcomplexen
v.v. Meeuwenplaat	Keizermantelweg 300	Veldsportcomplexen
v.v. Pernis	Deijffelbroekseweg 30	Veldsportcomplexen
v.v. TransvaliaZW	Charloisse Lagedijk 761	Veldsportcomplexen
v.v. VOB	Zuiderlaan 10	Veldsportcomplexen
v.v. VOC	Hazelaarweg 7	Veldsportcomplexen
vv Rozenburg	Vinkseweg 31	Veldsportcomplexen
VVOR en Zwarte Pijl	Prinsenlaan 991 (Lagelandsepad 48)	Veldsportcomplexen
XerxesDZB	Igor Stravinskisingel 1 en 5	Veldsportcomplexen
Zomercomplex	Zuiderparkweg 608 / Charloisse Lagedijk 607	Veldsportcomplexen
MFC Rozenburcht	Zuidzijde 35	Zwembad
Oostelijk Zwembad	Gerdesiaweg 480	Zwembad
Sportcentrum Oostervant	Oostervantstraat 25	Zwembad
Sportcentrum West	Spaanseweg 2-4	Zwembad
Sportcentrum Wilgenring	Melanchtonweg 70	Zwembad
Sportcentrum Zevenkampse Ring	Zevenkampse Ring 301	Zwembad
Van Maanenbad	Van Maanenstraat 8	Zwembad
Zwembad Afrikaanderwijk	Jacominastraat 41	Zwembad
Zwembad Alexanderhof	Bramanteplein 2	Zwembad
Zwembad Hoek van Holland	De Cordesstraat 160	Zwembad
Zwembad Hoogvliet	Middenbaan-zuid 400	Zwembad
Zwembad IJsselmonde	Dwarsdijk 80	Zwembad
Zwembad Overschie	Burgermeester Koningssingel 45	Zwembad
Zwembad Pernis	Ring 220	Zwembad
Zwemcentrum Rotterdam	Annie M.G. Schmidtplein 8	Zwembad

Bijlage 2

Prioritering renovatie en nieuwbouw sporthallen en -zalen in beheer bij het Sportbedrijf

Criterium: Bouwtechnisch/duurzaamheid

Score op basis van:	Rapportcijfers specialisten Sportbedrijf Rotterdam
Gebruikte informatie:	Rapportage technische staat/duurzaamheid Sportbedrijf Rotterdam binnensportvoorzieningen

Criterium: KTO (Klanttevredenheidsonderzoek)

Score op basis van:	Rapportcijfers sportaccommodaties
Gebruikte informatie:	Klanttevredenheidsonderzoek sportvoorzieningen 2018, sporthallen (Sportbedrijf Rotterdam)

Criterium: Toegankelijkheid

Score op basis van:	Rapportcijfers zijn opgesteld op basis van rapportages toegankelijkheid sporthallen na aanpassingen VGR (2018) VGR: Vereniging van Gehandicaptenorganisaties Rotterdam
Gebruikte informatie:	Rapportages na aanpassingen toegankelijkheid door VGR (2018). Informatie aangevuld met recente aanpassingen door Projectleider Verbeteren Toegankelijkheid Sportvoorzieningen Gemeente en door Sportbedrijf Rotterdam.

Naam Sporthal	Bouwtechnisch duurzaamheid (70%)	Score KTO algemeen (15%)	Toeganke- lijkheid (15%)	Score op basis weging 70 / 15 / 15	Ruimtelijke ontwikkelingen	Vervangen of renoveren?	Gewenste periode renoveren of vervanging
Zeer urgent							
Sporthal Schutters-veld	3	7	5	3,9	SO wenst gebiedsontwikke-ling en ziet kansen liggen om vernieuwing van de sportvoor-zieningen te combineren met woningbouw en evt andere voor-zieningen, als de huurcontracten met Place to be en het esco contract aflopen (2021). Wordt verder besproken met SO	Vervangen in ge-biedsontwikkeling	Korte termijn (< 5 jaar). Maar wordt mogelijk later i.v.m. gebiedsontwikkeling.
Sporthal Hoekstee	3	6,9	7	4,2	In Hoek van Holland is er op verschillende locaties verouderd maatschappelijk vastgoed. Er is behoefte aan een totaalplan voor nieuwbouw voor deze voorzie-ningen, mede ook in relatie tot de bevolkingsgroei in Hoek van Holland.	Vervangen in ge-biedsontwikkeling	Korte termijn (< 5 jaar). Maar wordt mogelijk later i.v.m. gebiedsontwikkeling.
Sporthal Persoonshal	4	6,5	4	4,4	Op deze locatie speelt op korte termijn gebiedsontwikke-ling, waarbij de locatie van de Persoonshal cruciaal is. SO kan alleen aan de slag als Persoons-hal wordt vervangen. Functie sporthal staat niet ter discussie als de behoefte er is.	Renoveren. Eventueel vervangen in ge-biedsontwikkeling.	Korte termijn (< 5 jaar). Eventuele gebiedsontwikkeling speelt ook op korte termijn.
Sporthal Wielewaal	4	7,1	4	4,5	De hele Wielewaal wordt de komende jaren gesloopt en geherstructureerd. De locatie van de sporthal Wielewaal is niet meegenomen, vanwege de aanwezigheid van de sporthal. Als de sporthal weg gaat kan dat meegenomen worden in de herstructurering.	Renoveren. Eventueel vervangen in gebiedsontwikke-ling.	Korte termijn < 5 jaar. Wordt mogelijk later indien gebiedsont-wikkeling.
Sportzaal Noorder-havenkade	4	7,2	5	4,6	Geen	Renoveren	Korte termijn (< 5 jaar). Er is afstemming nodig met Onderwijs i.v.m. geïntegreerd gebouw
Sporthal de Enk	4	6,6	7	4,8	Geen	Renoveren	Korte termijn < 5 jaar.

Urgent, maar wat minder dan bovenstaande sporthallen							
Sporthal Boom-gaardshoek	6	7,6	5	6,1	Geen	Renoveren	Korte termijn (< 5 jaar)
Sporthal Alexander	6	6	7	6,2	Behalve de transformatie van het voormalige KNVB kantoor aan de Leningradplaats naar zorg wonen zijn er hier op dit moment geen ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde zo lang het naastgelegen sportcomplex gehandhaafd blijft.	Renoveren	Middellange termijn (5-10 jaar)
Sporthal Snelleman	6	7,3	6,5	6,3	Geen	Renoveren	Korte termijn (< 5 jaar). Er moet wel afgestemd worden met VVE.
Sporthal Kralingen	7	7,2	7	7,0	Geen	Renoveren	Er vindt momenteel al ingrijpende renovatie plaats. Nieuwe reno-vatie op middellange termijn (5-10 jaar)
Opmerkin-gen		Cijfer 'rood' scoort onvoldoende op sfeer en uitstraling					

Bijlage 3

Analyse clubgebouwen veldsportverenigingen

Om tot een analyse van de clubgebouwen op de buitensportcomplexen te komen, is allereerst een selectie gemaakt van de gebouwen uit het jaar 2000 of van (vaak ver) daarvoor. Van de gebouwen van na 2000 mogen we verwachten dat deze de periode 2020-2030 nog prima kunnen doorstaan. Van de 65 gebouwen uit 2000 of eerder zijn er vier niet in de analyse meegenomen, aangezien hier al op korte termijn (ver)nieuwbouwplannen worden uitgevoerd.

Van de selectie van (61) gebouwen uit 2000 of eerder is de volgende informatie in beeld gebracht:
- technische kwaliteit
- duurzaamheid
- functionele kwaliteit
- vitaliteit van gebruiker(s)
- verwachte gebiedsontwikkelingen

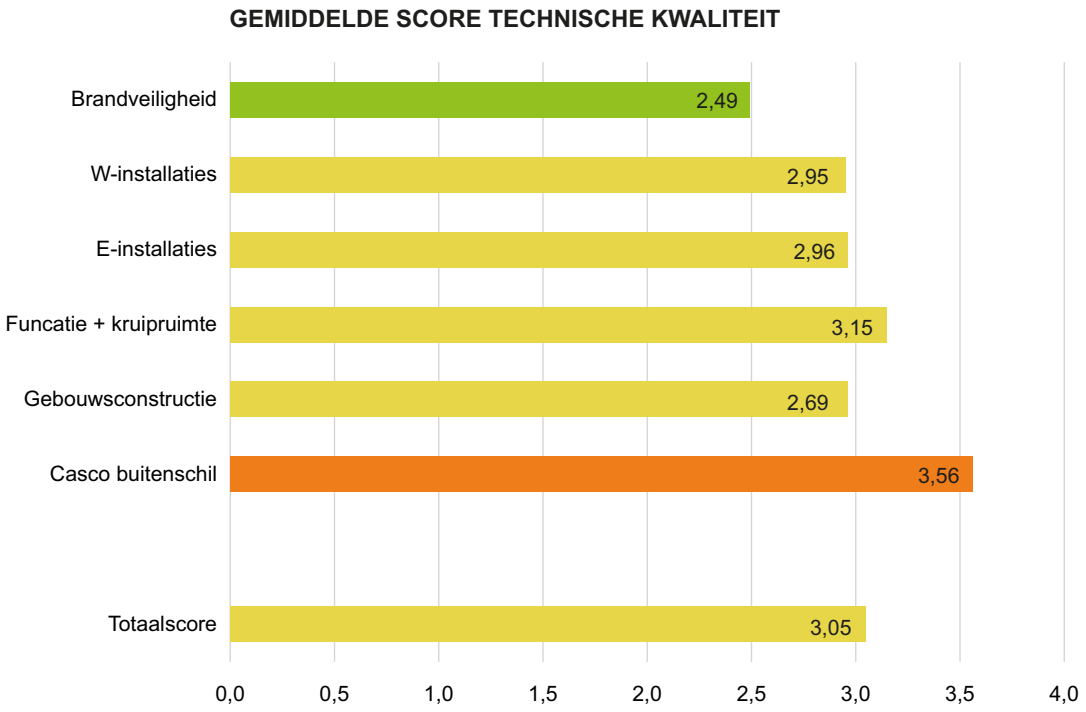
Bij de onderdelen 'technische kwaliteit', 'duurzaamheid', 'functionele kwaliteit' en 'vitaliteit' is gebruik gemaakt van een zespuntsschaal. Hieraan zijn de volgende betekenissen toegekend:

A/B	C	D	E	F	G
1	2	3	4	5	6
Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht

Technische kwaliteit
De scores op technische kwaliteit zijn gebaseerd op onderzoek dat in opdracht van de gemeente door Solid Productions BV en Prime Advice BV is uitgevoerd. Zij hebben hierbij (visueel) de volgende onderdelen beoordeeld: (1) casco buitenschil; (2) gebouwconstructie; (3) fundatie + kruipruimte; (4) e-installatie; (5) w-installaties; (6) asbest; (7) brandveiligheid.

Om dit onderzoek uit te kunnen voeren was medewerking nodig van de betreffende clubs; 55 van de 61 gebouweigenaren hebben hun medewerking verleend.

Het onderzoek heeft geresulteerd in onderstaande gemiddelden.



Gemiddeld komen de 55 geschouwde gebouwen op een ‘redelijke’ score uit. Op het gebouwonderdeel ‘casco buitenschil’ wordt de minst goede score behaald, op ‘brandveiligheid’ de beste. In vijf gebouwen is asbest waargenomen.

Duurzaamheid
Ook de score op duurzaamheid is gebaseerd op het voorgenoemde onderzoek dat door Solid Productions BV en Prime Advice BV is uitgevoerd. Zij hebben van 18 energiebesparende maatregelen beoordeeld of deze al ter plaatse worden toegepast, en zo niet, of het mogelijk is om deze alsnog toe te passen.

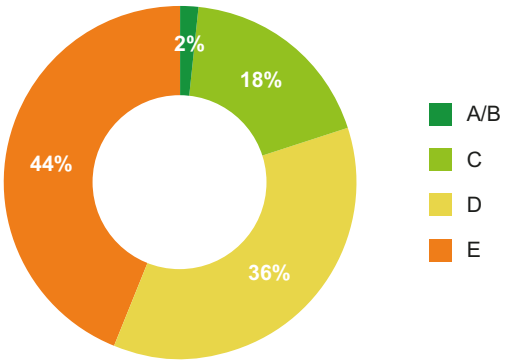
Energie besparende maatregelen

Slimme Meter	Verlichting LED	Verlichting bewegingschakeling
HR ketel	Warmtepomp	Zonneboiler
Leidingisolatie	Spaardouchekoppen	Drukknop douches
Zonnepanelen	Spouwmuur isolatie	Kruipruimte isolatie
Dak isolatie	HR++ beglazing	Gebalanceerde ventilatie met WTW
Klokprogramma klimaatinstallatie	Weersafhankelijke regeling	Thermostaatkranen radiators

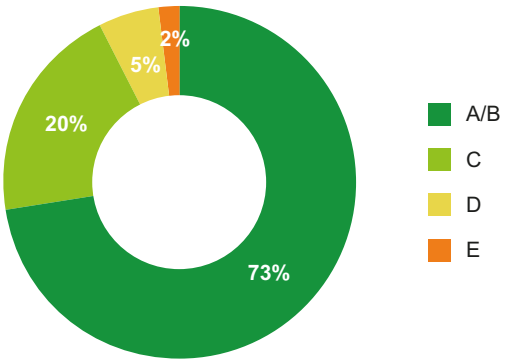
Op basis van bovenstaande inventarisatie is per gebouw gekomen tot een huidige en een potentiële duurzaamheidsscore. Hierbij zijn de grenswaarden als volgt bepaald:
A → Tussen 90 en 100% van de mogelijkheden
B → Tussen 70 en 89% van de mogelijkheden
C → Tussen 45 en 69% van de mogelijkheden
D → Tussen 30 en 44% van de mogelijkheden
E → Tussen 15 en 29% van de mogelijkheden
F → Tussen 1 en 14% van de mogelijkheden
G → Geheel niet duurzaam

Dit resulteert voor de 55 onderzochte gebouwen tot de onderstaande scores: links staat de huidige situatie en rechts de mate waarin mogelijkheden tot verduurzaming zich kunnen voordoen.

DUURZAAMHEID - HUIDIG



DUURZAAMHEID - PERSPECTIEF

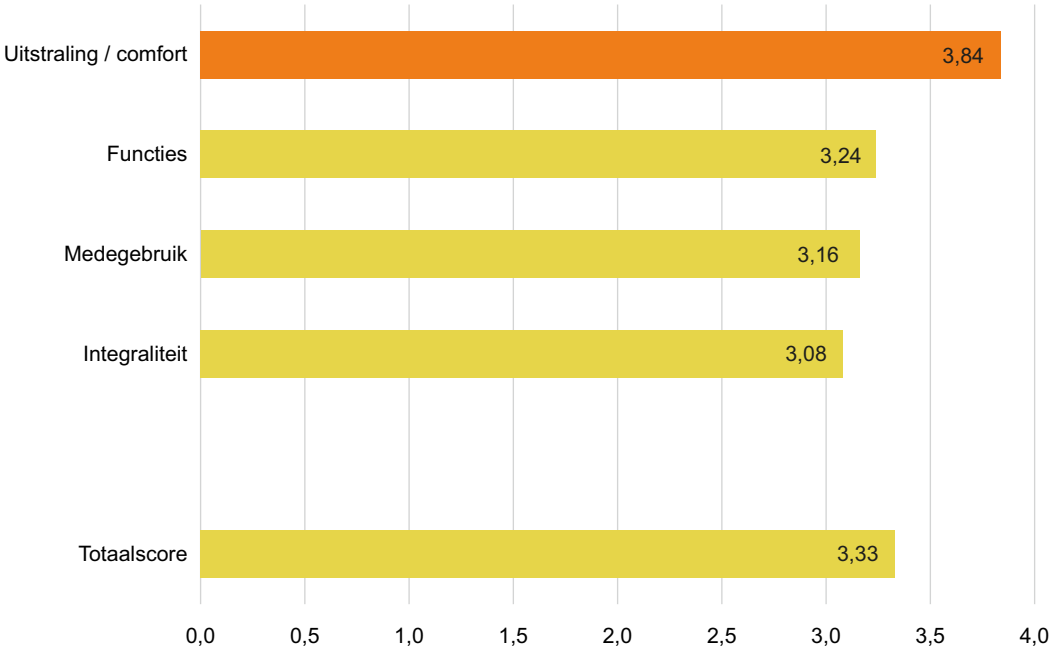


Functionaliteit

De beoordeling op de functionaliteit van de clubgebouwen is tot stand gekomen in samenwerking met het Sportbedrijf. De volgende factoren hebben hierbij per clubgebouw tot een gewogen totaalscore geleid: (1) integraliteit (alles onder één dak); (2) geschiktheid voor medegebruik; (3) typering gebouwfuncties (minder dan de basis, basis, meer dan de basis); (4) uitstraling en comfort.

Deze inventarisatie heeft geleid tot onderstaand beeld. De betreffende gebouwen scoren gemiddeld genomen ‘redelijk’ op functionele kwaliteit; qua uitstraling en comfort is de situatie als ‘matig’ te kwalificeren.

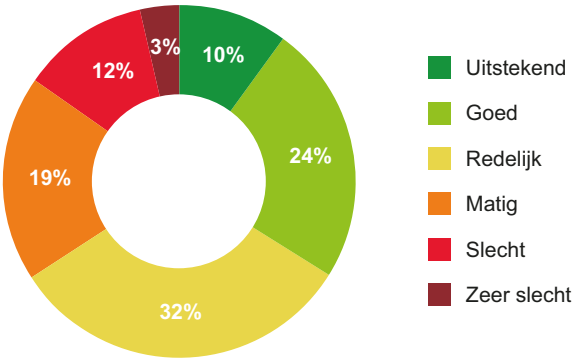
GEMIDDELDE SCORE FUNCTIONELE KWALITEIT



Vitaliteit van gebruikers
De basis voor de vitaliteitsscore is gelegen in het jaarlijkse door Sportsupport uitgevoerde Vitaliteitsonderzoek. Op deze wijze is van 50 van de 61 locaties een eerste score over de gebruikers verkregen. Aangezien het onderzoek is gebaseerd op zelfobservatie (de club vult het onderzoek zelf in), zijn de vitaliteitsscores met de aanwezige kennis vanuit Sportsupport, Sportbedrijf en S&C aangescherpt en - waar geen score beschikbaar was - aangevuld.

De gebruikers van de 61 onderzochte clubgebouwen laten zich als volgt samenvatten op het onderdeel vitaliteit:

VITALITEITSSCORE



Indien deze vitaliteit wordt afgezet tegen de eerder behandelde onderdelen, ontstaat onderstaand overzicht. Met name op duurzaamheid en functionaliteit blijkt er een (negatief) verband, hoewel dit ook op de technische staat wel enigszins naar voren komt.

	Technische kwaliteit	Duurzaamheid - huidig		Functionele kwaliteit
Vitaliteit ‘Goed’ en ‘Uitstekend’	2,92	D		2,93
Vitaliteit ‘Matig’ en ‘(Zeer) Slecht’	3,18	D	E	3,89

Verwachte gebiedsontwikkelingen
Bij 19 van de 61 clubgebouwen is er in meer of mindere mate sprake van een te verwachten gebiedsontwikkeling. Belangrijkste bron van informatie voor deze conclusie is de Strategische Verkenning Verstedelijking (2019). Bij de verdere uitvoering houden we hiermee rekening.

Bijlage 4

Investeringen sportaccommodaties 2000 - 2020

bedragen x € 1 miljoen

JAREN 2000 - 2010

jaar	accommodatie	investering
2007-2010	Voetbal Visie Vitaal 26 kunstgrasvelden en enkele clubaccommodaties	17,2
2004	Tennishal Victoria	4,1
2010	Uitbreiding Topsportcentrum extra 13.000 m² : 2e Topsporthal, 2e breedtesporthal	35,0
Totale investeringbedrag 2000 - 2010		56,3

JAREN 2010 - 2020

jaar	accommodatie	investering
2011	WA Roeibaan	11,0
2015	Zwembad Noord en Oostelijk Zwembad	19,1
2016	De Rozenburght Sportcentrum (zwembad en sporthal)	16,5
2015	Sportmotor	11,5
2015	Sportcluster Hoogvliet	17,9
2016	Stadionpark kunstgrasvelden en verenigingsgebouw	15,0
2016	voorbereidingsbesluit Huis op Zuid (zwembad en sporthal)	2,0
	In 2016 geraamde investeringskosten minus subsidies (nog definitief te voteren)	14,9
2017 - 2020	Kwaliteitsslag sportaccommodaties:	
	- 7 projecten (sportvelden en clubgebouwen)	17,7
	- omzetting hybride velden naar kunstgras	11,2
	- achterstallig onderhoud clubgebouwen	2,6
2018	Zwemcentrum: is extern gefinancierd	p.m.
Totale investeringbedrag 2010 - 2020		139,4
Totaal investeringen 2000 tot en met 2020		195,7

Colofon

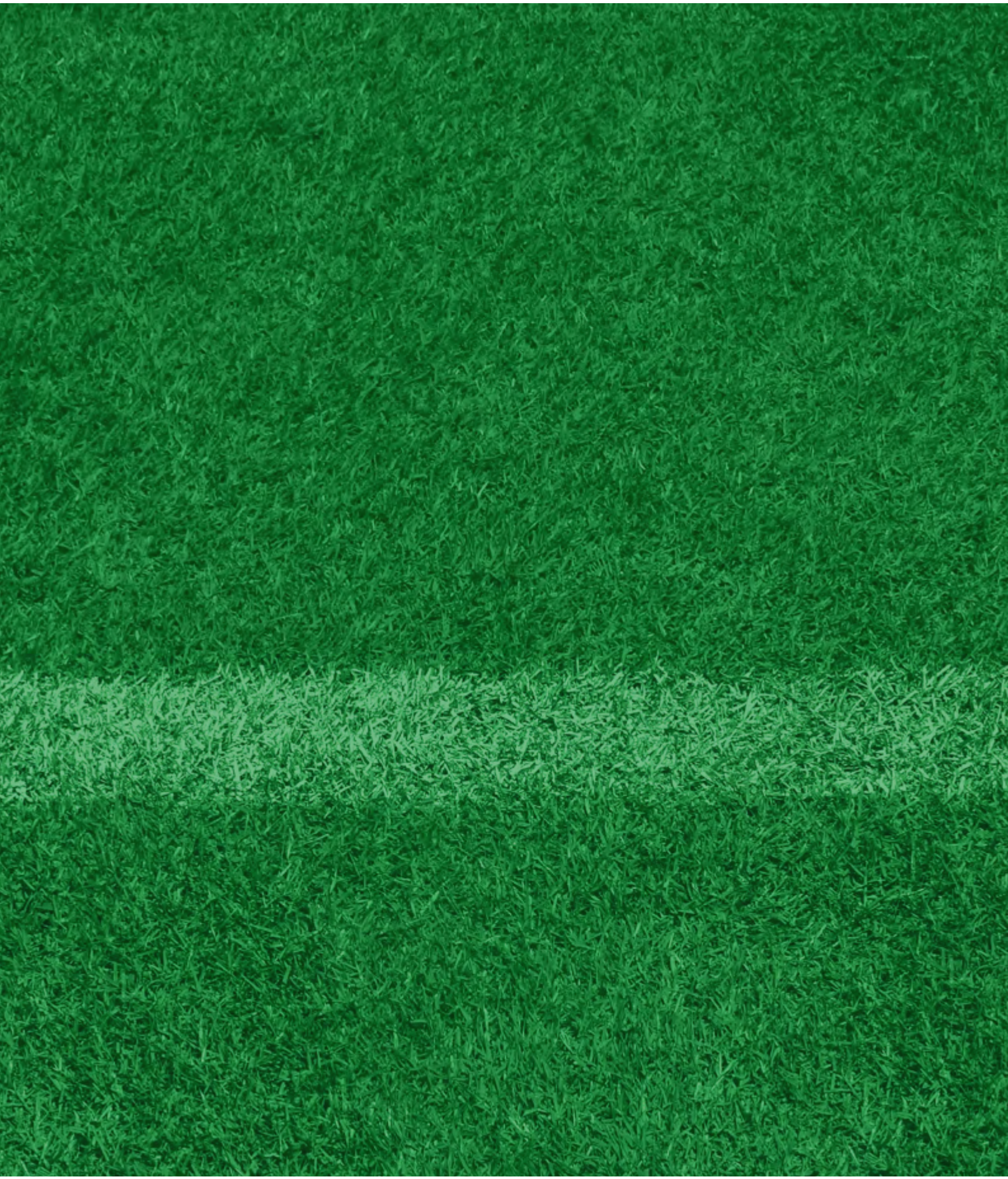
Onderzoek en samenstelling
Cluster MO-Directie SOC-Afdeling SNR
Cluster SO-Gebiedsontwikkeling-Afdeling Vastgoed
In samenwerking met Sportbedrijf Rotterdam en (deels) Rotterdam Sportsupport

Vormgeving
Publiquest - Leene Communicatie

Opdrachtgever
Cluster MO-Directie SOC-Afdeling SNR

© Maatschappelijke Ontwikkeling, Rotterdam, mei 2020

Aan de totstandkoming van deze uitgave is de uiterste zorg besteed. Voor informatie die onvolledig of onjuist is opgenomen, aanvaarden de auteurs en Maatschappelijke Ontwikkeling, gemeente Rotterdam geen aansprakelijkheid. Overname van gegevens is toegestaan met bronvermelding ‘Integraal Huisvestingsplan Sport 2020 - 2030’.



Gemeente Rotterdam