

Memo

Aan de heer J.W. van Vaals - Gemeente Ooststellingwerf
Datum 17 april 2025
Referentie 1748004-0022.3.0
Betreft De Boekhorst Oosterwolde, scenario 4: renovatie voor 20 jaar

.....

Inleiding

Op 15 april jl. is de concept rapportage Scenariostudie sporthal en zwembad Oosterwolde d.d. 11 april 2025 van Hevo besproken met een vertegenwoordiging van het College van B&W en enkele ambtenaren van de gemeente Ooststellingwerf. In het rapport is bij scenario 3, renovatie en verduurzaming naar energieneutraal van het huidige complex op de huidige locatie, uitgegaan van een investering passend bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar, vergelijkbaar met nieuwbouw. De investeringslasten en daarmee ook de kapitaalslasten komen daarmee relatief hoog uit. In het gesprek is geconcludeerd dat ook een scenario met verlenging van de levensduur met 20 jaar wenselijk is. Dit zal ook in beeld gebracht worden, met daarbij inzichten in welke consequenties dit kan hebben voor andere gestelde ambities. Per mail is dit later scherper gesteld met als financieel uitgangspunt uit te gaan van een maximaal investeringsbedrag van 6,7 miljoen euro (inclusief BTW).

Het aanvullende scenario 4 gaat uit van renovatie en verduurzaming van het huidige complex op de huidige locatie passend/haalbaar bij een maximale investeringsruimte van 6,7 miljoen euro (inclusief BTW) voor een periode van 20 jaar.

Configuratie

Het zwembad en de sporthal kunnen worden voortgezet op de manier zoals nu ook het geval is. Bij dit scenario wordt ervan uitgegaan dat de eigendomsverhoudingen niet wijzigen.

Bij deze renovatie/verduurzaming moet er goed nagedacht worden of er tegemoet kan worden gekomen aan de wens om meer leven buiten de sport om te realiseren. Daar is in dit scenario voor nu nog geen rekening mee gehouden, maar wellicht kan de kantine anders worden ingedeeld waardoor meer synergie tussen de sporten ontstaat en kunnen de kleinere wensen zoals het realiseren van een overlegruimte en/of juryruimte nog ingepast worden of toegevoegd worden, zodat er meer binding tussen de verschillende sporten wordt bewerkstelligd.

De ruimtestaat voor dit scenario is als volgt:

Perceeloppervlakte	5.000 m ²
Zwemmen	1.318 m ² bvo
Sport	1.705 m ² bvo
Horeca	76 m ² bvo
Algemene ruimten	298 m ² bvo
Totaal	3.397 m² bvo

Multicriteria-analyse (MCA)

De MCA (zie bijlage) voor dit scenario is op punten gelijk aan die van scenario 3, waarbij renovatie voor 40 jaar het uitgangspunt is. Scenario 4 op onderdelen af omdat de resultaten/effecten overal net wat minder zullen zijn. Op het onderdeel verduurzaming zal het resultaat daarbij tevens niet voldoen aan de klimaat en CO₂-ambities van de gemeente. Ook zal de impact op het verbeteren van de belevingswaarde vermoedelijk minder zijn, waardoor ook toename van het gebruik (en daarmee ook opbrengsten) van bijvoorbeeld het zwembad vermoedelijk niet of nauwelijks aan de orde zullen zijn. Een mogelijke positieve verbetering t.o.v. grootschalige renovatie kan zijn dat een beperktere renovatie minder tijd kost dan een grootschalige renovatie.

De totale score op kwalitatieve criteria (dus exclusief financieel) komt hiermee voor dit scenario op 107 punten.

Financiële analyse

Voor het renoveren van het zwembad en de sporthal voor 20 jaar, zijn o.a. de volgende technische uitgangspunten aangehouden:

- Zoveel mogelijk na-isoleren
- Plaatselijke reparaties (bouwkundig)
- Vervangen van installaties (o.a. hybride opwekking)
- Plaatsen PV-panelen

Planning:

- Startdatum indexering: januari 2025
- Start voorbereiding (ontwerpfase): januari 2026
- Start bouw / renovatie / verduurzaming: mei 2027
- Oplevering en ingebruikname: november 2028

De planning is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de loon- en prijsstijgingen gedurende het ontwerp- en bouwproces.

Conclusies en aanbevelingen

Renoveren voor 20 jaar levert een aanzienlijke lagere investering op. De kapitaalslasten komen hier gunstiger uit omdat het investeringsbedrag substantieel lager is dan bij de andere scenario's. De opbrengsten stijgen echter vermoedelijk niet, waardoor de dekking negatiever uitpakt dan de andere scenario's. De kwalitatieve verbeteringen zijn minder groot en er wordt in dit scenario niet voldaan aan de gemeentelijke ambities om een energie- en CO₂ neutraal gebouw te krijgen. Die ambitie wordt dan met ca. 20 jaar uitgesteld.