Scenariostudie sporthal en zwembad Oosterwolde

Definitief



Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

Datum
22 april 2025

Referentie
1748004-0025.2.0

Auteur(s)
Jean-Marc Vloemans
Sarah Dik
Gerrit van der Pol
Ali Öztürk

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1. Aanpak 3
1.2. Leeswijzer 3

2. Uitgangspunten en kaders 4
2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente 4

3. Huidige situatie 5
3.1. Huidige gebruikers 5
3.2. Ruimtelijke situatie ter plaatse 5
3.3. Schouw op locatie 6
3.4. Conclusie 7

4. Configuratie en kenmerken scenario's 9
4.1. Scenario 1 9
4.2. Scenario 2 9
4.3. Scenario 3 10

5. Multicriteria-analyse (kwalitatief) 11
5.1. Inleiding 11
5.2. Criteria en scores 11
5.3. Conclusies 13

6. Financiële effecten scenario's 15
6.1. Inleiding 15
6.2. Belangrijkste uitgangspunten investering en exploitatie 15
6.3. Scenario 1 investering , kapitaalslasten en exploitatiekosten 17
6.4. Scenario 2 investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten 17
6.5. Scenario 3 investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten 18
6.6. Conclusie 19

7. Conclusie, aanbeveling en vervolg 20
7.1. Conclusies 20
7.2. Aanbeveling 20
7.3. Vervolgstappen 20

Bijlage: Multicriteria-analyse 22

1. Inleiding

Oosterwolde is het grootste dorp en de hoofdplaats van de gemeente Ooststellingwerf in de provincie Friesland. Het dorp ligt in het zuidoosten van Friesland, tegen de grens met Drenthe, en telt ongeveer 10.000 inwoners.

Oosterwolde heeft een mix van stedelijke voorzieningen en een landelijke omgeving. Het dorp ligt in een groen en waterrijk gebied, met nabijgelegen natuurgebieden zoals het Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen. Hierdoor is het een aantrekkelijke plek voor natuurliefhebbers, wandelaars en fietsers.

Het dorp heeft een gevarieerd winkelaanbod, scholen en sportfaciliteiten. Daarnaast is het een belangrijk centrum voor de regio, met onder andere het gemeentehuis en verschillende culturele voorzieningen.

Om het aanbod van sportfaciliteiten op peil te houden in Oosterwolde, werkt de gemeente Ooststellingwerf aan het verduurzamen en toekomstbestendig maken van gebouwen zoals zwembaden, sporthallen, dorpshuizen en scholen. Voor Oosterwolde wordt onder andere gekeken naar complex de Boekhorst met het zwembad en de sporthal. Het complex is gedateerd en vraagt om vernieuwing. De gemeente wil graag de volgende drie scenario's onderzocht hebben:

- **Scenario 1** De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie.
- **Scenario 2** De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie.
- **Scenario 3** Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie).

1.1. Aanpak

Voor het kunnen afwegen hoe de drie scenario's zich tot elkaar verhouden, wordt een Multi criteria analyse (MCA) uitgevoerd. Dit betreft een analyse waarin de scenario's op verschillende criteria objectief kunnen worden beoordeeld. Voor ieder van de scenario's is per toetsingscriterium een oordeel en score gegeven. Denk aan aspecten als Ruimtelijke inpassing, Maatschappelijk rendement, Duurzaamheid, Beheer, Investering en exploitatie (inverdieneffecten) en Samenwerking. Door aan al deze aspecten aandacht te besteden, creëren wij een samenhangend beeld voor het wel of niet nieuwbouwen of verduurzamen van het complex. Om de MCA te kunnen vullen, zijn de volgende stappen doorlopen:

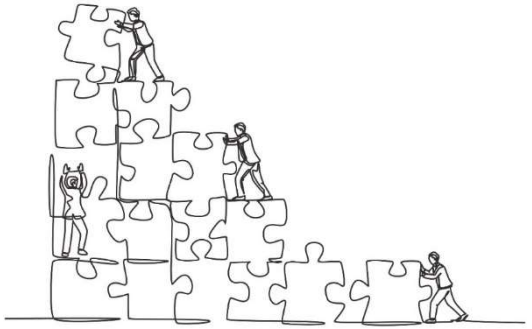
1. Inventarisatie van beschikbare documenten en beleidsvisies.
2. Een bezoek aan het gebouw i.v.m. met functionele en technische beoordeling.
3. Gesprekken en avondbijeenkomst met diverse stakeholders, zoals de exploitant van het zwembad en sportverenigingen, die gebruik maken van de sporthal.
4. Analyse van het gewenste ruimtebeslag voor toekomstig gebruik.
5. Analyse van de ruimtelijke en financiële impact per scenario.

De conclusies van de MCA zijn vervolgens vertaald in een advies en vervolgstappen.

1.2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten en kaders van het onderzoek toegelicht. Vervolgens wordt de bestaande situatie toegelicht in hoofdstuk 3. In het vierde hoofdstuk worden de scenario's in beeld gebracht om vervolgens te komen tot de Multi criteria analyse in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 volgt de ruimtebehoefte en in hoofdstuk 7 de investering per scenario. Daarna volgt in hoofdstuk 8 de samenvatting en conclusie. Het laatste hoofdstuk omvat de aanbevelingen en vervolgstappen.

De bijlagen bieden aanvullende informatie over de verschillende onderdelen.



2. Uitgangspunten en kaders

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de gemeente en de gebruikers besproken.

2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente

Sportakkoord

De gemeente Ooststellingwerf voert een actief beleid om sporten en bewegen in alle kernen te bevorderen. Dit beleid is vastgelegd in het Lokaal Sportakkoord[1], een lokale invulling van het Nationaal Sportakkoord, met als doel zoveel mogelijk inwoners met plezier te laten sporten en bewegen. Het akkoord richt zich op drie thema's:

- Van jongs af aan vaardig in bewegen: Stimuleren van motorische ontwikkeling bij kinderen op basisscholen.
- Vitale sport- en beweegaanbieders: Ondersteunen van sportverenigingen en aanbieders om duurzaam en toekomstbestendig te opereren.
- Inclusief sporten en bewegen: Zorgen voor een toegankelijk sportaanbod voor iedereen, inclusief ouderen en mensen met een beperking.

Om deze doelen te realiseren, heeft de gemeente o.a. diverse subsidieregelingen ingesteld. Daarnaast ondersteunt de gemeente inwoners met een laag inkomen via het Volwassenenfonds Sport en Cultuur. Vanaf 1 januari 2025 kunnen zij een bijdrage van maximaal €300 per jaar aanvragen om deel te nemen aan sport- en cultuuractiviteiten.

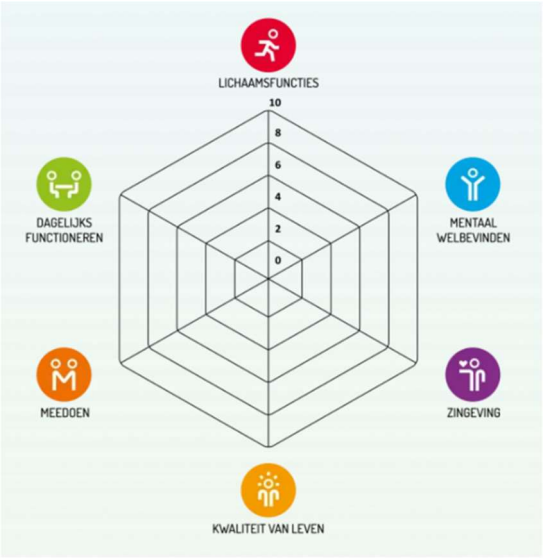
De gemeente werkt ook samen met diverse organisaties om sport en bewegen te stimuleren. Buurtsportcoaches coördineren en faciliteren tal van sport- en beweegactiviteiten voor jong en oud, in samenwerking met verenigingen en sportaanbieders.
In de begroting voor 2024 benadrukt de gemeente het belang van een gevarieerd aanbod op het gebied van sport, cultuur en recreatie. Er wordt ingezet op het bereiken van diverse doelgroepen en het ondersteunen van initiatieven die bijdragen aan een gezonde en actieve leefstijl voor alle inwoners.

[1] Bron: Lokaal sport- en beweegakkoord Ooststellingwerf 2020, 2021 en 2022, d.d. 9 juli 2020 www.ooststellingwerf.nl

Omgevingsvisie Ooststellingwerf

De gemeente heeft in haar Omgevingsvisie[2] Ooststellingwerf een sterke nadruk op zowel duurzaamheid als gezondheid gelegd, met specifieke ambities en doelstellingen op deze gebieden. Zo streeft de gemeente ernaar om in 2030 CO_2-neutraal te zijn. Dit houdt in dat er wordt ingezet op het verminderen van energiegebruik, het overschakelen naar duurzame energiebronnen en het stimuleren van lokale energieopwekking. Ook zet de gemeente in op een circulaire economie waarin producten en materialen worden hergebruikt en verspilling wordt geminimaliseerd. Het scenario dat uitgaat van renovatie en verduurzaming speelt hier op in.

De gemeente werkt verder ook met het concept van positieve gezondheid, wat betekent dat inwoners worden ondersteund om te gaan met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen. De gemeente stimuleert dit door een omgeving na te streven die bijdraagt aan de gezondheid van inwoners, bijvoorbeeld door het bevorderen van schone lucht, voldoende groen en mogelijkheden voor beweging.



Onder andere vanuit deze kaders heeft de gemeente de te onderzoeken drie scenario's vastgesteld. Deze worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht. Daarnaast zijn er een aantal aspecten waar in het onderzoek rekening mee wordt gehouden. Deze aspecten zijn:

- Configuratie
- Maatschappelijk rendement
- Verduurzaming
- Financiële aspecten

[2] Bron: Omgevingsvisie Ooststellingwerf d.d. 23 november 2021, www.ooststellingwerf.nl

3. Huidige situatie

In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie in kaart gebracht. Het hoofdstuk is opgedeeld in vier paragrafen; huidige gebruikers, ruimtelijke situatie ter plaatse, schouw op locatie en de conclusie.

3.1. Huidige gebruikers

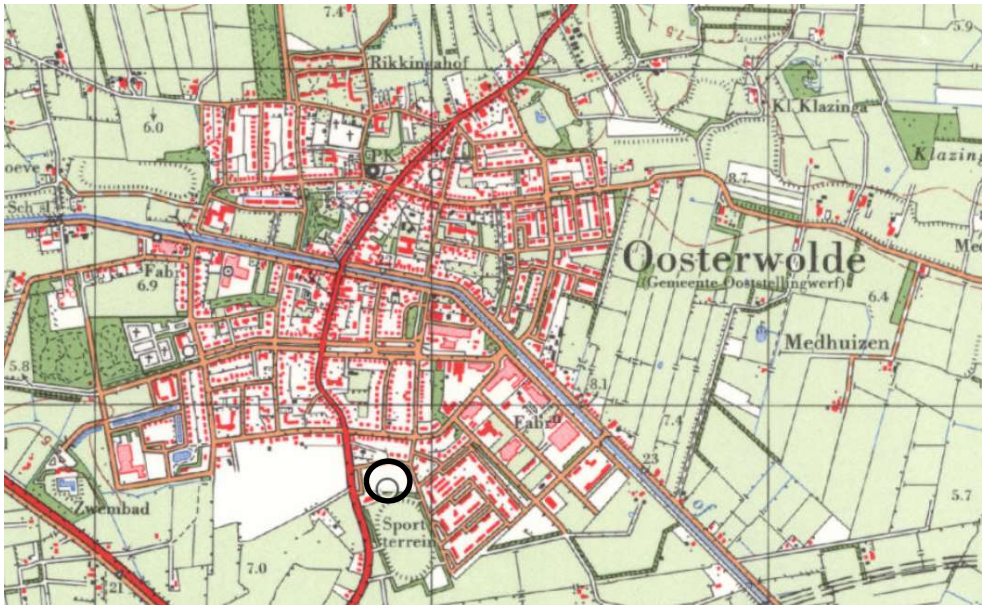
Het complex wordt gebruikt door diverse gebruikers. Zo maken diverse zaalsporten gebruik van de sporthal, maar ook Scala welzijn en scholen voor bewegingsonderwijs. Het zwembad wordt gebruikt voor recreatief en wedstrijdzwemmen door leden van zwemvereniging ZCNF en in de wintermaanden ook door Zwemclub de Wellerobben uit Haulerwijk. Al deze gebruikers zijn belanghebbenden bij de vernieuwing en/of verduurzaming van deze twee sportgelegenheden. Daarom zijn zij en de exploitant, Sportfondsen, uitgenodigd deel te nemen aan een belanghebbendenavond. Op deze avond is stil gestaan bij de verschillende scenario's en hebben de deelnemers een aantal vragen uitgewerkt op papier. Helaas konden niet alle belanghebbenden op deze avond aanwezig zijn, maar is er toch een goede doorsnede van gebruikers aanwezig geweest om een beeld te vormen over het huidige gebruik. Daarnaast is vanuit OBS De Boekhorst nog achteraf informatie aangeleverd over hun ervaringen met het gebruik van het complex.

Zwembad de Boekhorst	Aanwezig bij bijeenkomst	Sporthal de Boekhorst	Aanwezig bij bijeenkomst
ZCNF	Ja	Scala	Nee
Wellerobben	Ja	BCO	Ja
Trajectum	Nee	Comprix	Nee
OBS Boekhorst	Nee	Dio Gymnastiek	Nee
Duisterhoutschool	Nee	Dio Volleybal	Ja
		Fysiotherapie OW	Nee
		Rhino Basketbal	Ja
		SV Oosterwolde	Ja
		VDDO Korfbal	Nee
Sportfondsen	Ja		

Tabel 2.1: gebruikers van sportcomplex De Boekhorst met overzicht of ze hebben deelgenomen aan de belanghebbendenavond.

3.2. Ruimtelijke situatie ter plaatse

Het zwembad en de sporthal zijn gelegen in Oosterwolde-Zuid, aan De Haer 1 te Oosterwolde. Het gebouw dateert van eind jaren 1960 en is daarmee ouder dan de meeste omliggende bebouwing. In die tijd lag het pand namelijk aan de zuidrand van het dorp, gezamenlijk met de sportvelden die gelijk ten zuiden van de sporthal gelegen waren. In de tussenliggende periode is Oosterwolde gegroeid en is het sportcomplex langzaam maar zeker midden in de woonwijk komen te liggen. De sporthal bevindt zich tegenwoordig in het midden van een woonwijk, ten noorden van de woningen aan het Irisplein en ten noordoosten van OBS De Boekhorst en school voor speciaal onderwijs de Duisterhoutschool.



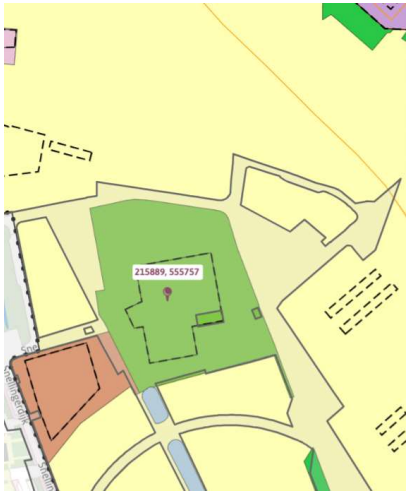
Afbeelding 3.1: Oosterwolde eind jaren 1960 / begin jaren 1970 met de locatie van de sporthal (**O**).

Door de ligging midden in de woonwijk, is de bereikbaarheid voor direct omwonenden in Oosterwolde-Zuid en bijvoorbeeld basisschool De Boekhorst erg goed. Voor bezoekers van buiten het dorp is de ligging van de sporthal i.v.m. verkeersveiligheid niet optimaal zo midden in een woonwijk, maar er zijn geen klachten bekend over

overlast of onveilige situaties. De locatie (gebouw, parkeerterrein en het bomenbosje in de zuidoosthoek) heeft de bestemming Sport, waarbij het bouwvlak strak rondom de huidige bebouwing ligt. De maximale bouwhoogte is 10 meter en de goothoogte is 6 meter. Het grondgebied en het gebouw zijn eigendom van de gemeente Ooststellingwerf. De exploitant van het complex is Sportfondsen (voorheen Laco).



Afbeelding 3.2. Kadastrale kaart.



Afbeelding 3.3. Bestemmingplankaart

3.3. Schouw op locatie

Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden voor nieuwbouw op locatie of dat het gebouw toch beter verduurzaamd kan worden, is een bezoek gebracht aan de locatie en het gebouw. Het gebouw is daarbij zowel op technische aspecten als op functionele aspecten geschouwd.

Functioneel

Het pand bestaat voor het grootste gedeelte uit twee belangrijke elementen, te weten het zwembad (bouwjaar 1994) aan de zuidzijde en de sporthal (eind jaren 60) aan de noordzijde. In 1994 zijn gedeelten van de oorspronkelijke sporthal gesloopt en is een nieuw zwembad aangebouwd. Tussen deze twee grote gebruiksfuncties zijn o.a. de entree, de horeca, toiletten en ruimtes zoals de kleedkamers en scheidsrechterruimtes gelegen. De indeling van het gebouw is hiermee efficiënt opgebouwd.

Ervaringen gebruikers

De sporthal is qua indeling volgens een aantal gebruikers niet optimaal. Aangegeven wordt bijvoorbeeld door een van de scholen dat de sporthal onpraktisch is ingericht op dit moment. Kijkend naar de grote materialen, wandrekken, scheidingswand etc. Dit maakt het moeilijk om met meerdere scholen naast elkaar bewegingsonderwijs aan te bieden. Idealiter beschikt men over een sporthal die verdeeld kan worden in 3 zaaldelen., daarbij rekening houdend de inrichting van de wandrekken, baskets, touwen en materialen.
Vanuit de diverse verenigingen wordt verder een aparte vergader/overlegruimte gemist en voor het zwembad wordt bijvoorbeeld ook een jury-ruimte gemist (deze is wellicht te combineren met de vergaderruimte).
Voor het zwembad geldt verder dat men naar de machinekamer moet om de lijnen aan te passen, ook dat is niet ideaal.
Bij een nieuw gebouw mag ook worden nagedacht over een betere entree, waar je echt “ergens binnen komt”. Op dit moment is de entree klein waardoor gasten een mindere belevingswaarde hebben.

Beleving en verenigingsleven worden door alle gebruikers genoemd als punten die verbeterd kunnen worden door een betere uitstraling en het beter faciliteren van gelegenheid om voor of na het sporten langer te blijven zitten bij de horeca en meer tribuneruimte. In het algemeen wordt aangegeven dat de verouderde uitstraling van het complex hier ook niet aan bijdraagt. Van een nieuw complex wordt verwacht dat dit beter gefaciliteerd zal worden en dan ook meer uit het verenigingsleven gehaald kan worden. Vanuit de zwemvereniging wordt een 6de baan van het zwembad gemist.

Aan de westzijde, nabij de entree is een buitenterras voor de horeca gelegen en aan de zuidzijde van het zwembad is een ligweide gesitueerd. Parkeren gebeurt aan de noordzijde van het gebouw, waar een grote parkeerplaats is gelegen. Die functioneert prima.

Technisch

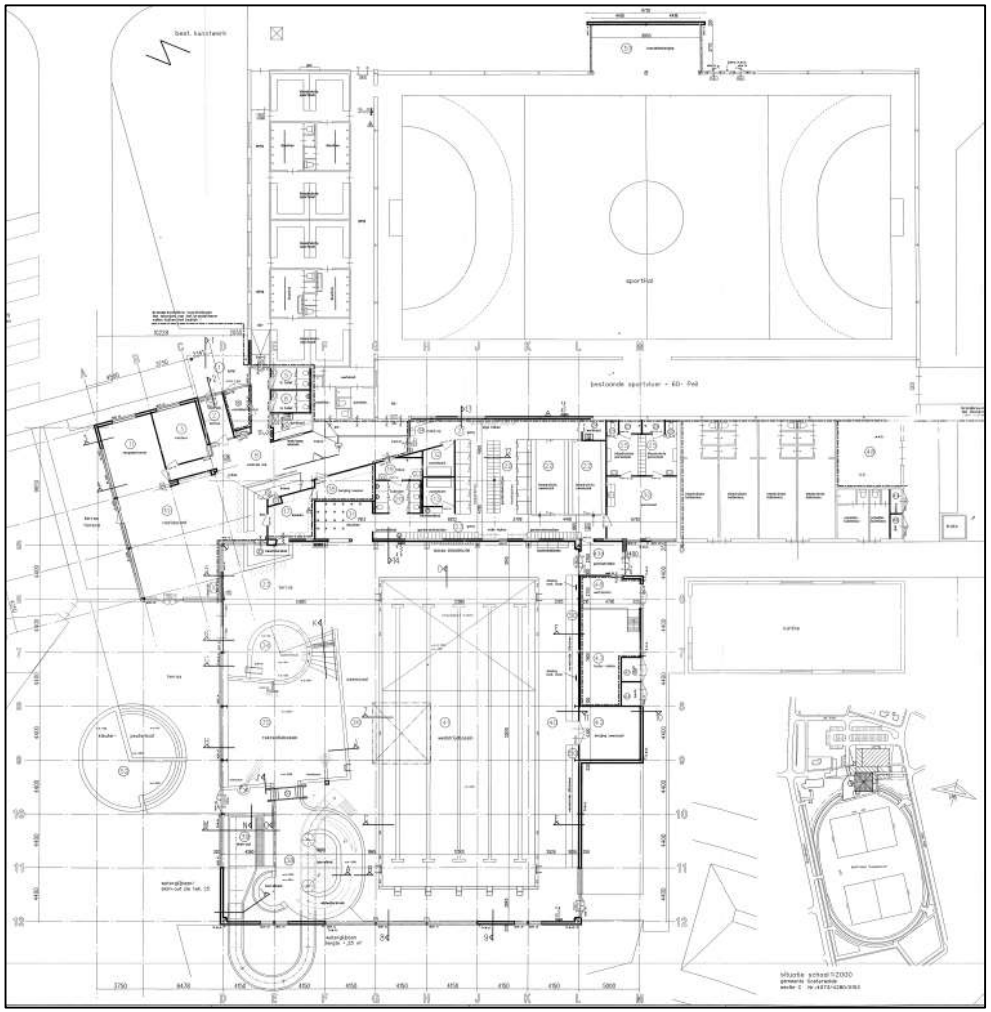
De sporthal is ruim 50 jaar oud en het zwembad is ondertussen ook 30 jaar oud. Het geheel maakt een functioneel onderhouden indruk maar de leeftijd is er wel aan af te lezen en er zijn diverse gebreken geconstateerd. Tijdens de laatste NEN 2767 inspectie van eind december 2022 zijn diverse bouwkundige gebreken vastgesteld in de categorie

redelijk (conditie 3) tot matig (conditie 4) maar deze onderdelen staan het functioneel gebruik niet in de weg (dilatatiekitwerk, systeemwanden, screens, lockers, buitenschilderwerk metaaldelen, dakbedekking). Het is wel van belang dat deze gebreken verholpen worden. Verder zijn diverse gebreken geconstateerd aan de technische installaties in de categorie redelijk (conditie 3) tot matig (conditie 4) en hiervan is het van belang dat deze verholpen worden (verdeelinrichtingen, armaturen, pompen, kanalen, ventilatoren, keerkleppen). De glijbaan en het buitenspeelbad worden als matig (conditie 4) beoordeeld. Uit recent onderzoek is gebleken dat de coating van de staalconstructie (de pilaren) loslaat en dat hierdoor het oppervlakte minder goed te reinigen valt. Er is geen oordeel gegeven over de constructieve staat van de pilaren wel is er twijfel over de staat van de pilaren door de geconstateerde roestvorming. Er wordt geadviseerd om een onafhankelijke partij er naar te laten kijken.

Wat betreft de bouwfysische eigenschappen kan gesteld worden dat het gebouw niet voldoet aan de huidige nieuwbouwstandaarden of opvattingen met betrekking tot isolatiewaarden van de gebouwschil. De sporthal is opgebouwd uit een spouwmuur zonder isolatie. Volgens het MJOP zijn enkele installatieonderdelen van de sporthal (o.a. ventilatie, regelingen) en van het zwembad (o.a. fundatiepompen, hydraulisch systeem beweegbare bodem, krachtgroepen) toe aan vervanging omdat deze aan het einde van hun technische levensduur zijn.

Hoewel het gebouw en opgenomen technische installaties in een functionele staat van onderhoud verkeren is het van belang dat de geconstateerde gebreken verholpen worden om te voorkomen dat onderdelen onherstelbaar beschadigd raken of het functioneel gebruik niet meer gewaarborgd kan worden. Een aantal zaken vallen hierbij op en/of zijn noemenswaardig:

- De douches zijn over hun technisch levensduur heen en zijn vaak koud;
- Diverse bouwkundige onderdelen zijn aan het einde van de technische levensduur (conditie 4) en dienen vervangen te worden;
- Diverse technische installatieonderdelen zijn aan het einde van de technische levensduur (conditie 4) en dienen vervangen te worden;
- Materialen en toestellen voor de verenigingen zijn sterk verouderd.



Afbeelding 3.4: plattegrond huidige locatie

3.4. Conclusie

Het gebouw en de installaties verkeren in een functionele staat van onderhoud. In verband met het bereiken van het einde van de technische levensduur zijn onderdelen

aan vervanging toe. Een schouw ter plaatse door HEVO bevestigt de bouwkundige-en technische staat van het zwembad en de sporthal zoals vermeld in de rapportage van 2022.

Als gevolg van de leeftijd van de bouwdelen voldoen deze qua bouwfysische eigenschappen niet meer aan de huidige standaarden. In verband met het behalen van de doelstellingen vanuit verduurzaming (energie neutraal gebouw (ENG)[3] en gasloos) zal de gebouwschil (gevel en dak) als geheel geïsoleerd moeten worden en zullen transparante delen voorzien moeten worden van minimaal HR++ glas. De installaties voor ventilatie en luchtbehandeling moeten voorzien worden van warmteterugwinning. Verder zal voor de warmteopwekking voorzien moeten worden in een warmtepompsysteem.

[3] Voor zwembaden valt de procesinstallatie niet onder de doelstelling voor ENG

4. Configuratie en kenmerken scenario's

De gemeente heeft drie scenario's voor het zwembad en de sporthal in Oosterwolde opgesteld om te onderzoeken. Deze dienen onderzocht te worden op de configuratie, maatschappelijk rendement, verduurzaming en financiële effecten. De scenario's worden hieronder nader beschreven.

4.1. Scenario 1

Scenario 1 is het nieuw bouwen van het zwembad en de sporthal op de huidige locatie. Het bestaande zwembad en de sporthal zullen (gefaseerd) moeten worden gesloopt en vervolgens opnieuw gebouwd. Dit betekent dat de functie(s) tijdelijk niet gebruikt kunnen worden en gebruikers moeten uitwijken naar locaties elders. Bij dit scenario wordt ervan uitgegaan dat de eigendomsverhoudingen zich niet wijzigen.

Wat betreft functionaliteiten wordt in dit scenario uitgegaan van vervanging van een gebouw van nagenoeg gelijke omvang, aangevuld met de wensen zoals die door partijen aangegeven zijn om toe te voegen aan het programma (in willekeurige volgorde):

- Een vergaderruimte (ca. 20 m^2 bvo extra[4]);
- Een juryruimte voor de zwemvereniging (ca. 20 m^2 bvo extra);
- Een clubruimte voor de zwemvereniging (ca 50 m^2 bvo extra[5]);
- Een extra zwembaan;
- Een sporthal die beter opdeelbaar is.

Uitgangspunt is verder om het gehele complex in zijn geheel te slopen en nieuw te bouwen. Het is in dat geval mogelijk om zowel binnen het huidige bouwvlak als buiten het huidige bouwvlak een nieuwbouwplan te realiseren.

Voordelen hiervan zijn dat de bouw in een keer gerealiseerd kan worden, wat een gunstig effect heeft op de bouwkosten omdat:

- er minder lang geïndexeerd hoeft te worden,
- er geen tijdelijke bouwvoorzieningen nodig zijn,
- de aannemer efficiënt kan werken.

Tevens wordt de periode van overlast voor omwonenden hierdoor sterk beperkt.

Een belangrijk nadeel dat overwogen moet worden, is dat er voor een periode van naar schatting ca. 2 jaar geen zwembad en sporthal beschikbaar zijn. De verenigingen en andere gebruikers zullen in dat geval moeten uitwijken naar andere faciliteiten in de gemeente en willen daarvoor wellicht gecompenseerd worden.
Wanneer een nieuw gebouw wordt neergezet, heeft dit alle mogelijkheden wat betreft duurzaamheid. De financiële effecten worden in hoofdstuk 8 besproken.

Indien het scenario van nieuwbouw op de huidige locatie de voorkeurskeuze wordt, kan ook onderzocht worden of het mogelijk is gefaseerd nieuw te bouwen, zodat de sporthal en/of het zwembad langer open kan blijven. Op dit moment is daar nog geen nader onderzoek naar gedaan.

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	388 m^2 bvo
Totaal	**3.487 m^2 bvo**

4.2. Scenario 2

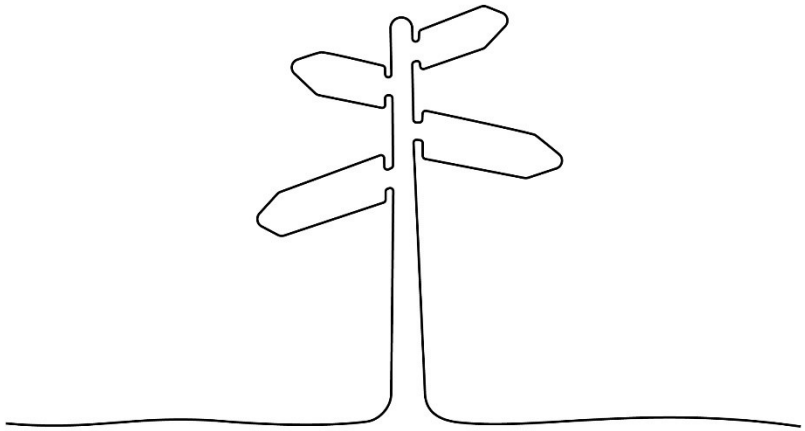
Bij scenario 2 wordt een gecombineerd zwembad met sporthal gebouwd op een alternatieve locatie. Dit scenario is onderzocht uitgaande van dezelfde uitgangspunten als voor scenario 1 qua m^2 BVO en technische uitgangspunten. Het scenario 2 is verder ook opgenomen in de Multi criteria analyse. In verband met het niet beschikbaar zijn van een specifieke locatie zijn geen kosten opgenomen voor aankoop en bouwrijp maken van grond.

[4] Stelregel voor een vergaderruimte/juryruimte is ca. 2 m2 per persoon

[5] Aanname dat er met ca. 20 – 25 personen tegelijk gezeten moet kunnen worden.

4.3. Scenario 3

Bij het derde scenario worden het huidige zwembad en de sporthal gerenoveerd/verduurzaamd (en als bestaande voorziening op de huidige locatie blijven).



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 alleen 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 m^2 bvo**

In de volgende hoofdstukken wordt verder ingegaan op wat kan worden bereikt qua duurzaamheid en de financiële gevolgen hiervan.

5. Multicriteria-analyse (kwalitatief)

5.1. Inleiding

Voor de beoordeling van scenario's ten opzichte van elkaar is een zg. Multi criteria-analyse (MCA) gehanteerd. Hiermee 'rationaliseren' we het oordeel over de verschillende scenario's door een aantal vooraf bepaalde criteria als 'meetlat' te hanteren.

De criteria zijn kwalitatief van aard. De financiële beoordeling volgt in het volgende hoofdstuk. Omdat we bij de kwalitatieve criteria anders dan bij de financiële criteria (zie volgend hoofdstuk) geen harde cijfers kunnen hanteren, hebben we in de Multi criteria tabel per scenario bij ieder criterium een korte toelichting in de betreffende cel gegeven. Op die manier zijn we transparant in onze beoordeling en is feedback van de betrokkenen op ons professionele oordeel mogelijk. De volledige tabel van de MCA is als bijlage bijgevoegd.

5.2. Criteria en scores

Het scoreverloop kent vijf stappen:

- van de beste score: **++** of donkergroen

tot de

- slechtste score: **- -** of donkerrood

Aan de scores zijn waarden toegekend (5 voor de beste score en 1 voor de slechtste). Aldus kunnen de scores bij elkaar worden opgeteld om – naast de visuele indruk die het kleurenpatroon van ieder scenario weergeeft – ook exact te bepalen welk scenario het beste scoort en daarmee de voorkeur heeft.

De scores geven geen absolute waardes weer. De kleuren of plussen & minnen geven weer hoe de scenario's op het betreffende criterium ten opzichte van elkaar scoren. Bij toepassing van de scores is geen weging gehanteerd. Alle criteria wegen even zwaar. De reden hiervoor is dat een wegingsfactor subjectief bepaald wordt: de ene persoon of politieke partij hecht meer waarde aan criterium A en een ander aan criterium B. Voor het toepassen van wegingsfactoren is overeenstemming vooraf op bestuurlijk niveau nodig c.q. gewenst. Onze ervaring is dat die overeenstemming veelal lastig te realiseren is. In deze studie was daarvoor in elk geval geen tijd beschikbaar.

Ieder van de hoofdcriteria is onderverdeeld in enkele sub criteria om daarmee duidelijk aan te geven wat het betreffende hoofdcriterium inhoudt. In onderstaande tabellen worden de sub criteria toegelicht.

Op pagina 13 zijn de uitkomsten van de MCA weergegeven. Vanwege de beperkte leesbaarheid is de volledige MCA-tabel als aparte bijlage bijgevoegd.

Ruimtelijke inpassing op de locatie

Bij het criteria ruimtelijke inpassing op de locatie horen; bereikbaarheid en verkeerssituatie, omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde, voedingsgebied, toegankelijkheid voor de school en verenigingen en mogelijkheid tot synergie.

Subcriteria	Toelichting
Bereikbaarheid en verkeerssituatie	De verkeerssituatie op de locatie in combinatie met het scenario wordt in kaart gebracht.
Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Er wordt beoordeeld in welke mate het scenario impact heeft op de omgeving.
Voedingsgebied	Er wordt beoordeeld hoe groot het voedingsgebied van het scenario zal zijn.
Toegankelijkheid voor de school en verenigingen	Is het complex goed toegankelijk voor de scholen en verenigingen?
Mogelijkheid tot synergie	Kan er meer synergie ontstaan tussen de verschillende belanghebbenden.

Duurzaamheid

Onder het criteria duurzaamheid vallen de volgende duurzame doelstellingen: CO_2 (klimaatakkoord), energietransitie, circulariteit en klimaatadaptie.

Subcriteria	Toelichting
Doelstellingen CO2 (klimaatakkoord)	Kunnen de doelstellingen wat betreft CO_2 worden gehaald met het scenario?
Doelstellingen energietransitie	Kunnen de doelstellingen wat betreft energietransitie worden gehaald met het scenario?

Doelstellingen circulariteit	Kunnen de doelstellingen wat betreft circulariteit worden gehaald met het scenario?
Doelstellingen klimaatadaptie	Kunnen de doelstellingen wat betreft klimaatadaptie worden gehaald met het scenario?

Functionele waarde

De functionele waarde van het scenario wordt beoordeeld aan de hand van de sub criteria betaalbaarheid, belevingswaarde en opbrengstpotentie voor de exploitant.

Subcriteria	Toelichting
Betaalbaarheid	Is de locatie betaalbaar voor de doelgroep?
Belevingswaarde	Kwaliteit van de locatie.
Opbrengstpotentie voor de exploitant	Is het scenario financieel haalbaar voor een exploitant.

Maatschappelijk rendement

Onder het maatschappelijke rendement valt; inschatting aantal gebruikers, bezetting nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie, verbinding met de doelgroep/omgeving, sociale cohesie/aantrekkingskracht en draagvlak.

Subcriteria	Toelichting
Inschatting aantal gebruikers	Zullen meer mensen gebruik maken van de sporthal en het zwembad?
Bezetting nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie	Hoe zal de bezetting qua personeel van de nieuwe situatie t.o.v. de oude situatie zijn.
Verbinding met de doelgroep/omgeving	Heeft het scenario invloed op de verbinding met doelgroep en/of omgeving?
Sociale cohesie/aantrekkingskracht	In hoeverre is de locatie een verbinder tussen verschillende doelgroepen.
Draakvlak	Is er voldoende draagvlak voor het scenario?

Bestuurlijk/politiek

Onder het bestuurlijk/politieke criteria wordt verstaan; concurrentiepositie, politieke haalbaarheid en toekomstbestendigheid.

Subcriteria	Toelichting
Concurrentiepositie	Kan het scenario concurrentie verwachten van andere (soortgelijke) functies in de omgeving.
Politieke haalbaarheid	Inschatting hoe de politiek de haalbaarheid van het scenario ziet.
Toekomstbestendigheid	In welke mate is het scenario bestand tegen wat de toekomst kan brengen.

Juridisch

Eigendomsverhoudingen, complexiteit en omgevingsplanwijziging vallen onder het criteria juridisch.

Subcriteria	Toelichting
Eigendomsverhoudingen	Wat zijn de verhoudingen tussen de verschillende betrokkenen bij een ander scenario.
Complexiteit	Inschatting van de juridische complexiteit.
Omgevingsplanwijziging	Moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Planning en overige omstandigheden

Onder dit criteria valt de planning, milieu-impact en de risico's en bezwaren.

Subcriteria	Toelichting
Planning	Hoe lang duurt het voordat het scenario gereed is.
Milieu-impact (natura 2000, stikstof)	Kan het scenario worden uitgevoerd in combinatie met stikstof/natura 2000 gebied.
Risico's en bezwaren	Hoe groot is het risico dat er bezwaren zullen worden gemaakt op het scenario.

Technisch

Onder het criteria technisch valt één sub criterium; toekomstig onderhoud.

Subcriteria	Toelichting
Toekomstig onderhoud	De intensiteit van het te verwachten toekomstige onderhoud wordt beoordeeld.

Expertise HEVO

Naast bovenstaande criteria is door HEVO de eigen expertise ingebracht om bepaalde scenario's te beoordelen of te objectiveren.

5.3. Conclusies

De weergave rechts geeft een eerste visuele indruk van de uitkomsten van de Multi criteria-analyse. Voor een beter leesbare versie van de scores verwijzen wij naar de bijlage. Hieronder wordt een conclusie per scenario kort toegelicht.

Scenario 1

Scenario 1, **nieuwbouw van het complex op de huidige locatie**, scoort goed op de criteria Duurzaamheid, Functionele waarde en Maatschappelijk rendement. In dit scenario kan de belevingswaarde sterk verbeterd worden, waardoor de verblijfsduur van bezoekers verhoogd kan worden. Het zou voor het verenigingsleven en de (horeca)opbrengst fijn zijn als mensen “blijven hangen”. Vrijwilligers van de verenigingen kunnen bijdragen aan de bezetting. Daarnaast kan in dit scenario een complex gerealiseerd worden dat voldoet aan de nieuwste inzichten wat betreft duurzaamheid en gebruik.
Nadeel van dit scenario is dat, omdat op de huidige locatie nieuwbouw moet plaatsvinden, er tijdelijk geen gebruik gemaakt kan worden van de huidige voorziening en nieuwbouw kost meer tijd dan renovatie. Ondanks deze nadelen scoort dit scenario het beste.

Scenario 2

Scenario 2 gaat uit van **nieuwbouw op een andere locatie**. De voordelen die gelden voor nieuwbouw op de huidige locatie gelden ook voor dit scenario. Afhankelijk van de uiteindelijke locatie, kunnen er wellicht nog meer voordelen optreden (de huidige locatie zou dan bijvoorbeeld wellicht ingezet kunnen worden voor woningbouw; op de nieuwe locatie zou de bereikbaarheid voor bezoekers beter kunnen zijn). Mogelijke nadelen van verplaatsing kunnen zijn dat de basisscholen die gebruik maken van de sporthal de leerlingen dan verder moeten verplaatsen voor bewegingsonderwijs en dat omgeving van de nieuwe locatie weerstand biedt en bezwaar maakt tegen de komst van het sportcomplex. Afhankelijk van een locatie bestaat de kans dat er gymnastiekvervoer geregeld moet worden voor de scholen en dat is een groot nadeel.

Ondanks de redelijk goede score, valt het scenario af omdat er geen geschikte locatie is.

Criterium	Subcriteria	Scenario 1	Score scenario 1	Scenario 2	Score scenario 2	Scenario 3	Score scenario 3
		De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie		De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie		Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie)	
Configuratie	Extra gewenste voorzieningen mogelijk?	Gewenste extra (zwem)baan, tribune, juryruimte etc. mogelijk maar niet makkelijk te realiseren	4	Gewenste extra (zwem)baan , tribune, juryruimte etc. mogelijk.	5	Gewenste extra (zwem)baan niet mogelijk, tribune en juryruimte wel.	3
	Op welke locatie 'landen' de voorzieningen?	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	3	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	5	Binnen de bestaande vierkante meters.	2
	Welke vloeroppervlak beslaan ze?	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	3	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	5	Binnen de bestaande vierkante meters.	2
Ruimtelijke inpassing en locatie	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	Geen significante veranderingen, huidige situatie blijft bestaan.	3	Afhankelijk van de locatie.	3	Geen significante veranderingen, huidige situatie blijft bestaan.	3
	Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Beperkte impact, behoud van huidige situatie.	5	Afhankelijk van de locatie.	3	Beperkte impact, behoud van huidige situatie.	5
	Voedingsgebied	Naar verwachting een contruering ot verbetering van de aantrekkingskracht	4	Afhankelijk van de locatie.	3	Naar verwachting een contruering ot verbetering van de aantrekkingskracht	4
	Toegankelijkheid voor de school en verenigingen	School zal voor langere periode ergens anders moeten zwemmen/sporten	1	I.v.m. gebruik huidige voorzieningen zullen de scholen en verenigingen geen hinder ondervinden.	5	School zal tijdelijk ergens anders moeten zwemmen/sporten	1
	Mogelijkheid tot synergie	Bij nieuwbouw is het mogelijk meer synergie toe te voegen onder andere door het ontwerp van het gebouw.	4	Bij nieuwbouw is het mogelijk meer synergie toe te voegen onder andere door het ontwerp van het gebouw.	4	In het bestaande gebouw moet worden onderzocht hoe de synergie kan worden verhoogd.	3
Duurzaamheid	Doelstellingen CO2 (klimaatakkoord)	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	5	Uitgaande van grootschalige renovatie bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	4
	Doelstellingen energietransitie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	5	Uitgaande van een grootschalige renovatie bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	4
	Doelstellingen circulariteit	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	5	Afhankelijk van de mate van renovatie, is een bijdrage aan circulariteit mogelijk.	3
	Doelstellingen klimaatadaptie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	5	Afhankelijk van de mate van renovatie is een bijdrage aan klimaatadaptatie mogelijk.	3
Functionele waarde	Betaalbaarheid	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	4	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	4	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	4
	Belevingswaarde	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	5	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	5	Kans om belevingswaarde te verhogen door renovatie en	3
	Opbrengstpotentie voor de exploitant	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk afhankelijk van de mate van renovatie.	4
Maatschappelijke rendement	Inschatting aantal gebruikers	Het aantal gebruikers zal naar verwachting stijgen.	5	Afhankelijk van de locatie kan het aantal gebruikers stijgen, dalen of gelijk blijven.	3	Het aantal gebruikers zal naar verwachting stijgen.	5
	Bezetting nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.	5	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.	5	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.	5
	Verbinding met de doelgroep/omgeving	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding blijft in stand.	5	De verbinding met de doelgroep zal afhangen van de locatie.	3	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding blijft in stand.	5
	Sociale cohesie/aantrekkingskracht	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	5	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	5	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	3
	Draagvlak	Draagvlak is aanwezig.	5	Draagvlak afhankelijk van de locatie.	3	Draagvlak is aanwezig.	5
Bestuurlijk/politiek	Concurrentiepositie	Er zal weinig wijzigen in de concurrentiepositie.	5	De concurrentiepositie kan veranderen. Dit ligt aan de gekozen locatie.	3	Er zal weinig wijzigen in de concurrentiepositie.	5
	Politieke haalbaarheid	Afhankelijk van de investeringen.	3	Afhankelijk van de investeringen.	3	Afhankelijk van de investeringen.	3
	Toekomstbestendigheid	Voor nieuwbouw geldt dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.	5	Voor nieuwbouw geldt dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.	5	Voor huidige functies is het mogelijk om nieuwe exploitanten te vinden, afhankelijk van renovatie.	4
Juridisch	Eigendomsverhoudingen	Geen verandering in eigendomssituatie.	5	Geen verandering in eigendomssituatie.	5	Geen verandering in eigendomssituatie.	5
	Complexiteit	Lage juridische complexiteit.	4	Mogelijk hogere juridische complexiteit bij nieuwe functie en planvorming.	3	Lage juridische complexiteit.	4
	Omgevingsplanwijziging	Vermoedelijk geen omgevingsplanwijziging nodig, tenzij aanzienlijke wijzigingen worden doorgevoerd.	4	Waarschijnlijk omgevingsplanwijziging nodig, afhankelijk van de locatie.	1	Vermoedelijk geen omgevingsplanwijziging nodig.	5
Planning en overige omstandigheden	Planning	Lange doorlooptijd door nieuwbouw.	1	Lange doorlooptijd door nieuwbouw.	1	Kortere doorlooptijd door renovatie.	5
	Milieu-impact	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Uitgaande van een nieuwbouw of grootschalige renovatie kan de impact significant zijn.	2	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Uitgaande van een nieuwbouw of grootschalige renovatie kan de impact significant zijn.	2	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Naar verwachting zal de impact gering zijn.	4
	Risico's en bezwaren	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	3	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	3	Bezwaren/protest vermoedelijk gering.	4
Technisch	Toekomstig onderhoud	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.	5	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.	5	Afhankelijk van de mate van renovatie zal blijken of de totale exploitatiekosten toe- of afnemen.	3
	Beoordeling kwalitatief:	123		117		113	

Scenario 3

Het verduurzamen van het complex op de huidige locatie scoort het minste van de drie scenario's. Het grootste voordeel is dat de investeringslasten lager liggen (daarover meer in het volgende hoofdstuk) en dat de huidige situatie gehandhaafd kan blijven. Nadelen van dit scenario zijn met name de beperktere mogelijkheden voor toevoegen van meer programma en de uitdaging om het verduurzamen te laten plaatsvinden met zo min mogelijk overlast voor de gebruikers. Het is voor de hand liggend dat ook in dit scenario de sporthal en/of het zwembad voor een langere periode niet gebruikt kunnen worden. Tevens zal waarschijnlijk een minder duurzaam gebouw gerealiseerd worden dan bij nieuwbouw mogelijk is.

6. Financiële effecten scenario's

6.1. Inleiding

Voor het bepalen van de financiële kant van de haalbaarheid van de verschillende scenario's zijn in eerste instantie de eenmalige kosten voor de investering uitgerekend evenals de toekomstige jaarlijkse lasten voor het gebouw. In tweede instantie zijn de exploitatieberekeningen aangevuld met de kosten en opbrengsten voor de bedrijfsvoering.

De 'investeringskosten' geven de totale kosten weer (hier: inclusief btw) om het sportcomplex te bouwen (scenario 1) of te renoveren (scenario 3). Scenario 2 is niet als apart model in beeld gebracht gezien het ontbreken van een geschikte alternatieve locatie. Indien op een later moment alsnog een mogelijke alternatieve locatie gevonden wordt, kunnen de investeringskosten op dat moment in beeld gebracht worden.

De onderliggende begrippen:

Begrip	Omschrijving
Grondkosten	Voor aankoop van een perceel; hier niet van toepassing, scenario 1 en 3 zijn op de huidige locatie.
Bouwkosten	Feitelijke kosten die je betaalt aan een of meer aannemers om het gebouw te realiseren of te renoveren.
Inrichtingskosten	Vaste inrichting is opgenomen in de bouwkosten maar voor losse inrichting (hoofdzakelijk los meubilair) gaan we ervan uit dat deze uit de exploitatie gedekt worden.
Bijkomende kosten	Voor diverse onderzoeken en (technische) adviezen, het programma van eisen, het ontwerp en de procesbegeleiding.
Belastingen / heffingen	Omzet- en bijzondere belastingen (indien van toepassing).
Onvoorzien	Om diverse risico's, loon- en prijsstijgingen en voortschrijdend inzicht af te dekken.
Financiering	Eventuele kosten voor financiering van de grond (hier niet van toepassing) of de bouw.
Investeringskosten (synoniem: stichtingskosten)	Alle kosten die nodig zijn om een bouwproject te realiseren, inclusief de kosten voor aankoop grond en 'bijkomende kosten' bestaande uit advies- en ontwerpkosten, managementkosten, leges rente, risicoreserveringen en onvoorzien. Dit omvat zowel directe kosten, zoals de aanneemsom, als indirecte kosten die voortvloeien uit verplichtingen die zijn aangegaan voor de uitvoering van het project.

De jaarlijkse *gebouw gebonden* 'exploitatiekosten' geven weer wat de eigenaar en eventuele exploitant/gebruiker(s) jaarlijks kwijt zijn aan de instandhouding en gebruik van een gebouw (eventueel nader onderling te verdelen). Deze jaarlijkse lasten gerekend vanaf jaar 1 van ingebruikname gedurende de levensduur van 40 jaar bestaan in grote lijnen uit:

- Huisvestingslasten (onderhoud, schoonmaak, belastingen en verzekeringen);
- Verbruiken (elektra en water; gas in beginsel niet van toepassing m.u.v. renovatie waarin de energietransitie eventueel nog niet volledig gemaakt kan worden);
- Kapitaalslasten van de investering (rente en afschrijving);

De kosten van de eenmalige investering (de investeringskosten) zijn dus verwerkt in de jaarlijkse lasten. Het saldo van de opbrengsten en kosten van de bedrijfsvoering (denk aan horeca, verhuur, salarissen, administratieve kosten, communicatie, ICT e.d.) zijn hierin nog niet meegenomen maar worden later toegevoegd.

6.2. Belangrijkste uitgangspunten investering en exploitatie

Enkele aspecten van het gebouw zijn sterk van invloed op de hoogte van de investeringskosten. Voor de nieuwbouw en renovatie gelden de volgende uitgangspunten:

Duurzaamheid:

- Energieneutraal en gasloos gebouw (nieuwbouw) of zo duurzaam mogelijk als via renovatie/verduurzaming haalbaar is (er is wel budget gereserveerd voor ENG).

Op deze manier realiseert de gemeente een sportvoorziening die toekomst vast is richting 2030 en 2050 gelet op de doelstellingen voor de reductie van de CO_2-uitstoot die voortkomen uit de Klimaatwet 2019 (inclusief de geldende doelstellingen voor de

onderwijshuisvesting). De gemeente geeft hiermee op de juiste wijze invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Financieel:

- Berekeningen op basis van gangbare kengetallen en prijsniveau per 1 januari 2025; het uitgangspunt is een gebouw dat voor alle functies voldoet aan de kwaliteitsnormen van het Bouwbesluit;
- Loon- en prijsstijgingen meegenomen tot aan oplevering
- Van startdatum indexering (1 januari 2025) tot aan start bouw: 3,5% over 2025, 3,0% over 2026 en 2,5% vanaf 2027.
- Van start bouw (half 2027) tot aan oplevering: 2,5%;
- 2,0% rekenrente voor investering en 21% btw.
- Voor de afschrijving (lineair) zijn de volgende termijnen gehanteerd (aansluiting bij de wettelijke regels voor waardering en afschrijving bij gemeenten conform het Besluit Begroting en Verantwoording – BBV):
    - Nieuwbouw (bouwkundig / casco): 40 jaar
    - Grootschalige renovatie: 40 jaar
    - Renovatie (bouwkundig / casco): 20 jaar
    - Installaties: 20 jaar
    - Inrichting en inventaris: 10 jaar
    - Terreininrichting: 25 jaar
    - Over grondkosten (maar hier n.v.t.) wordt geen afschrijving gerekend.

Ruimtelijk-functioneel:

- Realisatie van de beide scenario's conform de bijbehorende ruimteprogramma's (zie bijlagen);
- Parkeerruimte op basis van de bestaande situatie; er is geen aanvullende investering opgenomen voor realisatie van extra parkeerruimte.

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.
Gezien de aard van de scenariostudie en het bijbehorende abstractieniveau geven bovengenoemde mijlpalen een planning op hoofdlijnen. In een later stadium zal het gekozen scenario uitgewerkt moeten worden in een concretere, en exactere projectplanning.

Exploitatieberekeningen:

De investeringskosten zijn voor ieder scenario omgerekend naar jaarlijkse, structurele gebouwexploitatielasten over een volledige levensduur van 40 jaar (voor de onderlinge vergelijking tussen de scenario's is uitgegaan van een gelijke levensduur).

Bij de gebouw gebonden exploitatielasten hanteren we de volgende begrippen:

Begrip	Omschrijving
Kapitaalslasten	De jaarlijkse kosten die voortkomen uit investeringen. Deze lasten omvatten zowel de afschrijvingen als de rente op leningen die zijn afgesloten om de investeringen te financieren
Huisvestingslasten	De kosten die gepaard gaan met het onderhoud, schoonmaak en verzekeringen. Groot onderhoud is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Schoonmaak en klein onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de exploitant.
Verbruikslasten	De kosten die gepaard gaan met het verbruik (elektra, gas en water).

In beginsel is de gemeente de exploitant, met Sportfondsen als uitbater. Wanneer we daar de overige kosten en opbrengsten (zie de tabel hieronder) aan toevoegen ontstaat het totaalbeeld voor de exploitatie: duidelijk wordt of de kosten voor de m2's en alle overige kosten gedekt kunnen worden door de opbrengsten. Vaak is dit bij maatschappelijke voorzieningen niet het geval en moet de verantwoording van het negatieve saldo gezocht worden in de maatschappelijke waarde die met de voorziening gecreëerd wordt. Die is in het kader van leefbaarheid en het behoud van een vitale, lokale samenleving de gemeenschap en de belastingbetaler iets waard.

Begrip	Omschrijving
Overige exploitatielasten en opbrengsten (bedrijfsvoering)	De kosten die een onderneming maakt om zijn dagelijkse activiteiten uit te voeren en de opbrengsten die ze daarmee genereert. Deze kosten zijn essentieel voor de normale bedrijfsvoering en omvatten een breed scala aan uitgaven, zoals personeelskosten, huur, marketing en reclame, administratieve kosten. De opbrengsten kunnen bestaan uit een batig saldo van de horeca-exploitatie, verhuur van ruimten en overige opbrengsten uit (bijvoorbeeld culturele) activiteiten en evenement.

Wanneer er in de tabellen van paragraaf 6.3 t/m 6.5 onderaan een negatief saldo resteert, betekent dat dat ofwel de gemeente ofwel de gemeente en gebruikers samen dit saldo jaarlijks moeten opbrengen. Over de verdeling van een eventueel batig saldo zullen gemeente en gebruikers eveneens afspraken moeten maken.

6.3. Scenario 1 investering , kapitaalslasten en exploitatiekosten

Kosten		
Bouwkosten, zwembad, gebouwen en terrein (excl. BTW)	€	11.951.795
Investeringskosten (excl. BTW)	€	16.544.074
Investeringskosten (incl. BTW)	**€**	**20.018.329**
Kapitaalslasten	€	(879.000)
Personele kosten	€	(400.000)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€	(445.311)
Belastingen en verzekeringen	€	(13.223)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€	(53.279)
Huurkosten aan de gemeente	€	(147.076)
Kosten totaal	€	(1.937.889)
Dekkingen		
Zwemmen	€	461.918
Sport	€	175.073
Horeca (verkoop)	€	79.350
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf volgens uitgangspunten	€	391.000
Overige dekkingen	€	-
Totaal dekkingen	€	1.107.341
Saldo		
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€	(830.548)

6.4. Scenario 2 investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten

Voor de volledigheid van het onderzoek zijn de financiële gevolgen van dit scenario inzichtelijk gemaakt.

Kosten		
Bouwkosten, zwembad, gebouwen en terrein (excl. BTW)	€	11.688.487
Investeringskosten (excl. BTW)	€	16.191.263
Investeringskosten (incl. BTW)	**€**	**19.591.428**
Kapitaalslasten	€	(669.000)
Personele kosten	€	(400.000)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€	(445.311)
Belastingen en verzekeringen	€	(13.223)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€	(53.279)

Huurkosten aan de gemeente	€	(147.076)
Kosten totaal	€	(1.727.889)
Dekkingen		
Zwemmen	€	461.918
Sport	€	175.073
Horeca (verkoop)	€	79.350
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf volgens uitgangspunten	€	391.000
Overige dekkingen	€	-
Totaal dekkingen	€	1.107.341
Saldo		
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€	(620.548)

6.5. Scenario 3 investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten

Kosten		
Bouwkosten, zwembad, gebouwen en terrein (excl. BTW)	€	10.540.000
Investeringskosten (excl. BTW)	€	13.724.000
Investeringskosten (incl. BTW)	**€**	**16.605.000**
Kapitaalslasten	€	(747.000)
Personele kosten	€	(400.000)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€	(512.562)
Belastingen en verzekeringen	€	(13.223)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€	(53.279)
Huurkosten aan de gemeente	€	(147.076)
Kosten totaal	€	(1.873.140)
Dekkingen		
Zwemmen	€	441.835
Sport	€	167.461
Horeca (verkoop)	€	75.900
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf volgens uitgangspunten	€	391.000
Overige dekkingen	€	-
Totaal dekkingen	€	1.076.196
Saldo		
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€	(796.944)

6.6. Conclusie

Scenario 1 is door de volledige nieuwbouw op de huidige locatie, die daarmee ook enige fasering (inefficiënt bouwproces) vergt aan investeringen het duurst van de drie. Die hoge investering werkt ook via de kapitaalslasten door in de jaarlijkse structurele lasten voor het gebouw. Dit scenario levert in de bedrijfsvoering weliswaar hogere opbrengsten op dan in het renovatiescenario (zwemmen, sport en horeca), echter die hogere opbrengsten compenseren niet de hogere kapitaalslasten waardoor scenario 1 ook in de exploitatie het meest kostbaar is.

Voor **scenario 2** is het financiële beeld gemengd: de investeringskosten zijn bijna net zo hoog als voor scenario 1. Het verschil wordt verklaard doordat er op een alternatieve locatie in een keer een efficiënt vormgegeven nieuwbouw neer gezet kan worden. De exploitatie pakt gunstiger uit (het gunstigst van alle drie) omdat de kapitaalslasten en onderhoudslasten naar lager zullen zijn. De financiële conclusies voor dit scenario zijn echter verder niet relevant omdat dit scenario bij gebrek aan een geschikt locatie niet haalbaar is.

Voor scenario 3 zijn de investeringskosten het laagst. Echter, renovatie en verduurzaming van een sportcomplex met zwembad dat 'op leeftijd' is, is relatief kostbaar. Bouwkundig en installatietechnisch dient er veel vernieuwd te worden én het verduurzamen van dit soort gebouwen met de stap naar 'gasloos' vraag forse investeringen in innovatieve installaties en een flinke isolatie van de gebouwschil. De investeringskosten worden daarmee geraamd op **83%** van de nieuwbouwkosten. Aangezien de opbrengsten in de bedrijfsvoering minder gunstig zullen zijn dan voor de beide nieuwbouwvarianten, is het totale 'exploitatieplaatje' niet zoveel gunstiger dan nieuwbouw (het negatieve resultaat is slechts een kleine 5% gunstiger dan in scenario 1).

Criterium	Subcriteria	Scenario 1 De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie	Scenario 2 De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie	Scenario 3 Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie)
Financiën	Noodzakelijke investering (indicatief)	€ 20.018.000	€ 19.591.000	€ 16.605.000
	Jaarlijkse kapitaallast (indicatief)	€ 879.000	€ 669.000	€ 747.000
	Exploitatielasten totaal (indicatief)	€ 1.937.889	€ 1.727.889	€ 1.873.140
	Dekkingen (indicatief)	€ 1.107.341	€ 1.107.341	€ 1.076.196
	Subsidiebijdrage gemeente voor sluitende business case	€ 830.548	€ 620.548	€ 796.944
Beoordeling financieel		8	17	13

7. Conclusie, aanbeveling en vervolg

Het uiteindelijke beeld van de kwalitatieve en financiële beoordeling van de scenario's geeft het volgende beeld (zie ook tabel 7.1 op de volgende pagina en de multicriteriatabel in de bijlage):

7.1. Conclusies

Het nieuwbouwscenario 1 springt er op de kwalitatieve criteria het beste uit. En hoewel dit scenario een hogere eenmalige investering vergt dan het renovatiescenario ontlopen de scenario's elkaar uiteindelijk in het totale exploitatieplaatje niet bijzonder veel. Indien men kiest voor het renovatiescenario 3 geeft men relatief veel geld (83% van de nieuwbouwinvestering) uit aan een verouderd complex dat functioneel nauwelijks verbetert (ruimtelijk zijn er geen grote ingrepen of andere ruimtelijke indeling mogelijk) en op het gebied van duurzaamheid achterblijft. Met scenario 1 kan men het ruimtegebruik en de functionele inzet optimaliseren en tevens een grote stap voorwaarts maken op het gebied van verduurzaming.

Een factor van betekenis is de wijze van uitvoering van het renovatie- of nieuwbouwscenario. In het renovatiescenario zullen de bouwdelen die in renovatie zijn zeker niet gebruikt kunnen worden. De activiteiten zullen dan tijdelijk uitgeplaatst moeten worden wat leidt tot extra kosten voor gebruik elders en tot logistieke kosten. Ook bij nieuwbouw op de huidige locatie zullen de mogelijkheden van gebruik wat beperkter zijn en zal er in elk geval sprake zijn van overlast. Het lijkt echter wel mogelijk het project gefaseerd uit te voeren door gebruik te maken van de huidige parkeerplaats (daar een deel van de nieuwbouw te realiseren) en tijdelijk voor het parkeren gebruik te maken van de groenstroken. Zo kan het complex grotendeels of geheel in gebruik blijven tijdens de bouw.

7.2. Aanbeveling

Alles overziend acht HEVO de kwalitatieve voordelen van scenario 1 en de mogelijkheid van een gefaseerde uitvoering zonder tijdelijke voorzieningen opwegen tegen de ons inziens relatief beperkte meerkosten (eenmalige investering en jaarlijkse exploitatie) voor dit scenario ten opzichte van de kosten voor renovatie en verduurzaming (scenario 3). Wij bevelen aan dit scenario 1 verder uit te werken in combinatie met een goed faseringsplan.

7.3. Vervolgstappen

Wanneer de gemeente een besluit neemt over een uit te werken voorkeursscenario zijn de vervolgstappen als volgt:

Stap 1: Verder uitwerken van de business case

De scenariostudie geeft de contouren van de toekomstige balans tussen kosten en opbrengsten. Het voorkeursscenario geeft richting. Die richting moet verder uitgewerkt worden in een zg. business case met:

- De verdeling van de verantwoordelijkheden tussen gemeente, contractant(en) voor de exploitatie en het uitbaten van de horeca en de gebruikers opnieuw wordt vastgelegd, mede met het oog op de opnieuw aan te besteden overeenkomst voor de totale exploitatie van sportvoorzieningen in Ooststellingwerf;
- Uitwerking van het beheermodel waarin eigenaarschap en zeggenschap zijn vastgelegd;
- Op basis van de afspraken over de verdeling van de verantwoordelijkheden, eigenaarschap en zeggenschap een uitwerking van de totale financiële exploitatie in detail volgt en duidelijk wordt wie welke last draagt en welke baten ontvangt.

Stap 2: Opstellen programma's van eisen en plan voor de gebiedsinrichting

Met de uitgewerkte business case kan men een ruimtelijk-functioneel en technisch programma van eisen (PvE) opstellen voor het gekozen scenario. Met dit PvE zetten gemeente, beoogde exploitant & uitbater en gebruikers hun eisen en wensen op papier binnen de financiële en ruimtelijke kaders. Gelijktijdig met het PvE voor het gebouw dient er ook een ruimtelijk of stedenbouwkundig plan voor de buitenruimte opgesteld te worden. Binnen- en buitenkant moeten immers goed op elkaar én op de directe omgeving aansluiten (denk ook aan de verkeerskundige ontsluiting maar ook aan waarborgen voor een groene omgeving).

Stap 3: Ontwerpfases

Het PvE en het plan voor de buitenruimte vormen vervolgens de input voor het ontwerpproces. Via een of meer aanbestedingen zal er een ontwerpteam bestaande uit verschillende disciplines gevormd worden. Met deze documenten kunnen architect en andere ontwerpers & technisch adviseurs in enkele stappen het ontwerp uitwerken. Een belangrijk aandachtspunt voor de ontwerpfase is 'netcongestie': ga tijdig in gesprek met de netbeheerder hierover.

Stap 4: Realisatie en ingebruikname

Het uitgewerkte 'technisch ontwerp' en bestek besteedt men vervolgens aan om de uitvoerende partijen voor realisatie te werven.

Gelijktijdig met dit gehele proces dienen gemeente, exploitant & uitbater en gebruikers een transformatieplan te maken voor de overgang van de oude naar de nieuwe situatie zodat alles gereed is om na oplevering van het nieuwe of gerenoveerde complex direct de voorzieningen in gebruik te nemen

Criterium	Subcriteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
		De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie	De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie	Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie)
Beoordeling kwalitatief:		123	117	113
Beoordeling financieel		8	17	13
Beoordeling totaal		**131**	**134**	**126**

Tabel 7.1 Overall scores multicriteria-analyse

Bijlage: Multicriteria-analyse

Zie separaat document

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 22 april 2025
Auteur(s): Jean-Marc Vloemans
Sarah Dik
Gerrit van der Pol
Ali Öztürk

Contact

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

T 073 - 6 409 409

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven