Binnensportaccommodaties Exloo, Odoorn & Valthe

Haalbaarheidsonderzoek

Opdrachtgever: Gemeente Borger-Odoorn



Auteurs: Igor Grevers & Arjan Grootkarzijn

Datum: 17 mei 2022
Versie: Definitief 1.0

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding onderzoek 4
1.2 Doel onderzoek 4
1.3 Leeswijzer 4
2 Huidige staat 5
2.1 Exloo 5
2.1.1 Kenmerken 5
2.1.2 Technische staat 5
2.1.3 Functionele staat 6
2.2 Odoorn 7
2.2.1 Kenmerken 7
2.2.2 Technische staat 7
2.2.3 Functionele staat 9
2.3 Valthe 10
2.3.1 Kenmerken 10
2.3.2 Technische staat 10
2.3.3 Functionele staat 11
2.4 Bezetting 12
2.5 Beheer & Exploitatie 12
2.6 Financieel 13
2.6.1 Boekwaarde 13
2.6.2 Exploitatiekosten 13
3 Ontwikkelingen 15
3.1 Leerlingenprognoses PO 15
3.2 (extra) Ruimtebehoefte 15
3.2.1 Toekomstige ontwikkelingen: 15
3.2.2 Sportverenigingen 15
3.3 Randvoorwaarden en doelstellingen voor gebouw/locatie 16
4 Toetsingscriteria 17
5 Scenario's 18
5.1 Exloo 19
5.1.1 Scenario 1: Instandhouding 10 jaar 19
5.1.2 Scenario 2: Renovatie BENG – 25 jaar 20
5.1.3 Scenario 3: Renovatie ENG – 25 jaar 20
5.1.4 Scenario 4: nieuwbouw sportzaal 21
5.2 Odoorn 22
5.2.1 Scenario 1: Instandhouding 10 jaar 22

5.2.2 Scenario 2: Renovatie BENG – 25 jaar 23
5.2.3 Scenario 3: Renovatie ENG – 25 jaar 23
5.2.4 Scenario 4: nieuwbouw gymzaal 24
5.3 Valthe 25
5.3.1 Scenario 1: Instandhouding 10 jaar 25
5.3.2 Scenario 2: Renovatie BENG – 25 jaar 26
5.3.3 Scenario 3: Renovatie ENG – 25 jaar 26
5.3.4 Scenario 4: nieuwbouw gymzaal 27
5.4 Scenario 5: clustering van accommodaties 28
5.4.1 Nieuwbouw sporthal 28
5.4.2 Nieuwbouw 2 sportzalen 29
5.5 Structurele lasten 30
5.6 Kansen 30
5.6.1 Subsidies 30
5.6.2 BTW (SPUK of BOSA-regeling) 31
6 Analyse 32
7 Conclusie en vervolgstappen 33
8 Bijlagen 34
8.1 Bezettingsschema 35
8.2 Verslaglegging werksessies 36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

De toekomstvisie binnensportaccommodaties is gepresenteerd aan de gemeenteraad van Borger-Odoorn en vastgesteld. Een van de opgaven uit deze toekomstvisie betreft het multifunctioneel en toekomstbestendig maken van de binnensportaccommodaties in Exloo, Odoorn & Valthe. De aanleiding voor deze opgave is gelegen in de leeftijd van de accommodaties (jaren '70, einde economische en technische levensduur, en een (licht) groeiende behoefte vanuit het onderwijs. Deze opgave vraagt om een nadere uitwerking in een haalbaarheidsonderzoek.

Vanuit de gemeente is aan Vundamenz gevraagd om samen met de gemeente en de diverse gebruikers (sportverenigingen & scholen) een haalbaarheidsonderzoek op te stellen naar toekomstbestendige en multifunctionele binnensportaccommodaties.

OPGAVE 3

Multifunctioneel en toekomstbestendig maken van binnensportaccommodaties Exloo-Odoorn-Valthe

Vanwege ouderdom (jaren '70) en een (licht) groeiende behoefte vanuit het onderwijs is het noodzakelijk om te verkennen op welke wijze deze gymzalen en sportzaal verbeterd kunnen worden in kwaliteit en functionaliteit. Daarvoor is investeren in renovatie of vervangende nieuwbouw noodzakelijk. Hierbij dient onderzocht te worden of clustering van deze gebouwen een realistische optie is.

bron Toekomstvisie binnensport Borger-Odoorn

1.2 Doel onderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek moet inzicht bieden in de diverse scenario's die mogelijk zijn om te komen tot multifunctionele en toekomstbestendige sportvoorzieningen. Grofweg zal daarbij gekeken worden naar scenario's waarbij sprake is van renovatie, levensduur verlengende renovatie en nieuwbouw. Aanvullend wordt ook onderzocht of clustering van deze gebouwen een realistische optie is. Hierbij is gebruik gemaakt van de diverse rapporten die in het verleden zijn gemaakt, het MJOP, een schouw van de locatie en diverse tekeningen van het gebouw. Daarnaast is gesproken met de gebruikers van de gebouwen (onderwijs en sportverenigingen).

1.3 Leeswijzer

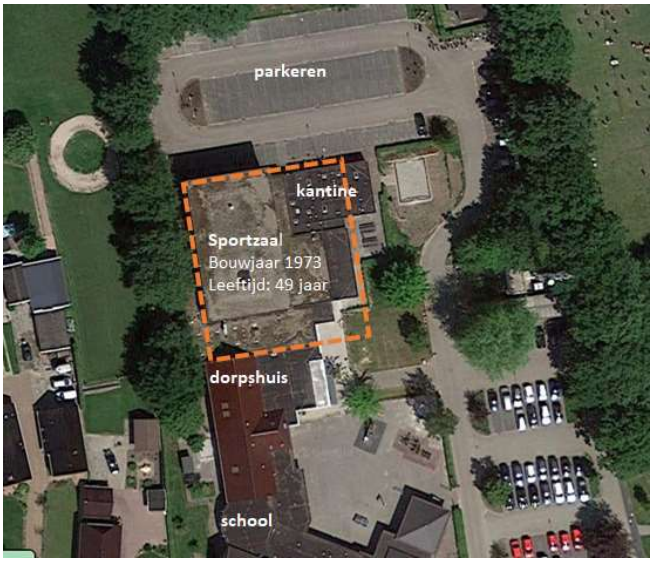
In dit haalbaarheidsonderzoek zijn diverse scenario's onderzocht. Om een duidelijk beeld van de situatie te krijgen is in het tweede hoofdstuk allereerst de huidige situatie beschreven en geanalyseerd per locatie. In hoofdstuk 3 zijn diverse ontwikkelingen ten aanzien van het gebruik en ruimtebehoefte en de doelstellingen voor de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 4 zijn toetsingscriteria uiteengezet waarna in hoofdstuk 5 de verschillende scenario's worden beschreven en uitgewerkt. De scenario's worden tegen de toetsingscriteria afgezet in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 zijn de conclusie en vervolgstappen beschreven.

2 Huidige staat

2.1 Exloo

2.1.1 Kenmerken

Sportzaal Exloo is gelegen aan de Hoofdstraat 58A in Exloo. Het gebouw dateert uit het jaar 1973. Het gebouw is gelegen in het centrum van Exloo in de nabijheid van andere maatschappelijke functies. Het gebouw is verbonden met de school, dorpshuis en kantine en kleedruimten van de voetbalvereniging (vv HOC) en ligt naast het gemeentehuis. Achter en naast de sportzaal zijn parkeerplaatsen gelegen, deze worden gezamenlijk gebruikt. Het complex heeft een sportzaal met zaalafmeting van 16 m x 28 m. Daarnaast is er een tribune en beschikt de sportzaal over bergingen en de bijbehorende kleed- en doucheruimten.



Voor de beschrijving en analyse van de huidige situatie is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- MJOP opgesteld door Linthorst, d.d. 14-04-2021;
- Conditiemeting opgesteld door Alpha Consultancy, d.d. 25-03-2022;
- Werksessie sportverenigingen en onderwijs, d.d. 21-03-2022.

2.1.2 Technische staat

De sportzaal is gebouwd in 1973. De sportzaal is daarmee bijna 50 jaar oud. Daarmee is de economische levensduur (vaak gekoppeld aan een afschrijvingstermijn van 40 jaar) overschreden en nadert het gebouw ook het einde van zijn technische levensduur (met planmatig onderhoud 40-50 jaar). De gemiddelde technische conditie is 3. De gemiddelde energetische conditie is 5[1].



Bouwkundig

De sportzaal is voorzien van een niet geïsoleerde betonnen vloer boven kruipruimte ter plaatse van de niet sportzaal delen. Vermoedelijk ligt de vloer van de sportzaal op zand. De gymzaal is opgebouwd in metselwerk en deels staalconstructie, de spouwmuren zijn niet geïsoleerd. In de gevels zijn houten en aluminium kozijnen geplaatst voorzien van enkel glas. Algemeen zijn de energetische waarden van de bouwkundige onderdelen laag.

Installaties

Warmteopwekking vindt plaats via 2 gasgestookte CV ketels uit 2013, de distributie via radiatoren in overige ruimten en de sportzaal via een stralingsplafond. Warm tapwater wordt bereidt met een

[1] Door middel van het vaststellen van een conditiescore is de technische en energetische staat van een gebouw in beeld te brengen en ook te vergelijken met andere gebouwen. Deze methodiek is vastgelegd in de NEN 2767. Conditie 1 is gelijk aan nieuwbouw, conditie 5 is zeer slecht. Hierbij wordt gekeken naar de aard van de gebreken (gering – ernstig), intensiteit (beginstadium of eindstadium) en de omvang waarin het voorkomt. De technische en energetische conditie is voor alle gebouwen in beeld gebracht. Bij de scenario's is ook aan gegeven in welke mate dit de conditiescores van het gebouw verbetert.

direct gas gestookte boiler uit 2017. Er wordt geventileerd middels balansventilatie en afzuiging maar zonder warmteterugwinning. Er is traditionele TL-verlichting.

Uit het MJOP en de conditiemeting blijkt dat de huidige technische staat van de accommodatie op onderdelen nog voldoende is, maar ook op onderdelen slecht is. De laatste jaren is het onderhoud gericht op instandhouding en niet op verbetering. Dit zal de komende jaren leiden tot steeds meer klachten en hogere kosten voor calamiteitenonderhoud. Om dit te voorkomen zullen de komende jaren investeringen gedaan moeten worden om de sporthal technisch in voldoende conditie te houden. Een aantal belangrijke posten zijn dan:

- Herstel van metselwerk en met name het voegwerk;
- Schilderwerk buitenzijde gebouw;
- Schilderwerk binnenzijde gebouw;
- Reinigen, herstel en reparaties aluminium kozijnen;
- Vervanging van de dakbedekking;
- Vernieuwing van tegelwerk etc. van de kleed- en doucheruimten en sanitair;
- Vervangen van diverse andere vloerafwerking;
- Vervanging van diverse technische installaties.

Aanvullend hierop komen vanuit de werksessie klachten over het binnenklimaat van de ruimten. Dit heeft dan betrekking op akoestiek (in dit geval de nagalmtijd), ventilatie en temperatuurregeling. Dit zijn bekende veel voorkomende problemen bij sportaccommodaties van deze leeftijd. Ook is er een beperkte inrichting in de sportzaal aanwezig.

Daarnaast voldoet het gebouw niet meer aan de huidige energie-eisen, heeft het hogere exploitatiekosten en is het niet duurzaam en gasloos.

Werksessies:
In de werksessie is gebruikers ook gevraagd naar technische kwaliteiten van de sportaccommodatie die men graag wil behouden. Hierbij wordt de houten sportvloer genoemd.

Samengevat: de technische staat van sportzaal Exloo is onvoldoende (op korte termijn is een renovatie nodig en het gebouw is niet duurzaam).

2.1.3 Functionele staat

Bij beoordeling van de functionele staat van de accommodatie wordt met name gekeken naar de afmetingen van ruimten en onderlinge relaties. Daarbij kan ook gekeken worden naar de eisen die zijn opgesteld door NOC*NSF met betrekking tot sportaccommodaties en door de KVLO[2] met betrekking tot sportaccommodaties voor bewegingsonderwijs. Vanuit dit kader is ook gekeken naar de functionele staat van de sportzaal in Exloo.

De focus ligt hierbij op de belangrijkste sportruimten: de sportzaal, de kleed- en doucheruimten en de toestellenberging. Een aantal belangrijke constateringen zijn:

- De zaalafmeting van 16 x 28 meter voldoet aan de eisen van NOC NSF voor een B.1 sportzaal. Daarnaast is de zaalafmeting ook groter dan de omvang van 308 m^2 die conform KVLO richtlijnen gevraagd wordt.
- De sportzaal beschikt over 2 kleedruimten van ca. 28 en 32 m^2 (KVLO: 25 m^2) en 2 douche-ruimten incl. toilet van ca. 23 m^2 (KVLO: 12 m^2 incl. toilet).
- De sportzaal beschikt over een toestellenberging van ca. 80 m^2. Echter hier loopt ook een vluchtweg doorheen, waardoor de effectieve bergruimte lager is. Uitgaande van de vereiste

[2] KVLO staat voor Koninklijke Vereniging van leraren Lichamelijke Opvoeding. Deze organisatie heeft een handboek opgesteld met normen voor bewegingsonderwijs. Voor dit rapport is gebruikt gemaakt van de versie herziening september 2019.

bergruimte uit het handboek sportaccommodaties dan is dat bij een sportzaal van deze omvang: 95m^2 (40m^2 basis + 35m^2 onderwijs + 20m^2 gymnastiek).

Overige functionele opmerkingen:

- Relatie met kantine en kleedruimten voetbal / kantine dorpshuis kan verder geoptimaliseerd worden.

Werksessies:

In de werksessie is gebruikers ook gevraagd naar kwaliteiten van de sportaccommodatie die men graag wil behouden. Belangrijke elementen daarbij zijn: het onderzoeken welke mogelijkheden er zijn omtrent beheer en exploitatie met gebruikers, verenigingen en dorpshuis, mede ook omdat de voetbal vertrekt naar Odoorn. Ook de relatie met de school wordt als kwaliteit genoemd. Bovendien biedt de buitenruimte rondom de sportzaal kansen om ook daar buitensport te organiseren (o.a. free run).

Samengevat: de functionele staat van de sportzaal is redelijk tot goed (zaal en kleedruimten voldoen aan de afmetingen, bergruimte is beperkt te klein). Inrichtingspakket zal vernieuwd moeten worden. Gebruikers en verenigingen zien kansen op deze locatie om beheer en exploitatie te verbeteren en de buitenruimte ook in te zetten voor sport en bewegen.

2.2 Odoorn

2.2.1 Kenmerken



Gymzaal Odoorn is gelegen aan de Goorns 26 in Odoorn. Het gebouw dateert uit het jaar 1976. Het gebouw is gelegen aan de rand van Odoorn in een woonwijk in de nabijheid van de school. Het gebouw is vrijstaand en voor het gebouw zijn enkele parkeerplaatsen. Rondom het gebouw ligt groen wat slecht onderhouden is. Het complex heeft een gymzaal met de minimale zaalafmeting van 12 m x 21 m. Daarnaast zijn er de bijbehorende kleed- en doucheruimten en een berging.

Voor de beschrijving en analyse van de huidige situatie is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- MJOP opgesteld door Linthorst, d.d. 14-04-2021;
- Conditiemeting opgesteld door Alpha Consultancy, d.d. 25-03-2022;
- Werksessie sportverenigingen en onderwijs, d.d. 21-03-2022.

2.2.2 Technische staat

De sportzaal is gebouwd in 1976. De sportzaal is daarmee bijna 50 jaar oud. Daarmee is de economische levensduur (vaak gekoppeld aan een afschrijvingstermijn van 40 jaar) overschreden en nadert het gebouw ook het einde van zijn technische levensduur (met planmatig onderhoud 40-50 jaar). De gemiddelde technische conditie is 3. De gemiddelde energetische conditie is 5.

Bouwkundig



De gymzaal is voorzien van een niet geïsoleerde betonnen vloer boven kruipruimte t.p.v. de niet sportzaal delen. Vermoedelijk ligt de vloer van de sportzaal op zand. De gymzaal is opgebouwd in metselwerk en deels staalconstructie, de spouwmuren zijn deels geïsoleerd en deels niet geïsoleerd. In de gevels zijn houten en aluminium kozijnen geplaatst voorzien van enkel glas.
Vermoedelijk is het dak een keer na geïsoleerd. Algemeen zijn de energetische waarden van de bouwkundige onderdelen laag.

Installaties

Warmteopwekking vindt plaats via een direct gestookt gas luchtverwarmingssysteem uit 2003. Deze staat in de technische ruimte. Lucht wordt verwarmd ingeblazen en afgevoerd door afzuigventilatoren. Warm tapwater wordt bereidt met een direct gas gestookte boiler uit 2011. Er wordt lucht afgezogen in de sanitaire-, kleedruimten en gymzaal. Er is traditionele TL-verlichting.

Uit het MJOP en de conditiemeting blijkt dat de huidige technische staat van de accommodatie op onderdelen nog voldoende is, maar ook op onderdelen slecht is. De laatste jaren is het onderhoud gericht op instandhouding en niet op verbetering. Dit zal de komende jaren leiden tot steeds meer klachten en hogere kosten voor calamiteitenonderhoud. Om dit te voorkomen zullen de komende jaren investeringen gedaan moeten worden om de sporthal technisch in voldoende conditie te houden. Een aantal belangrijke posten zijn dan:

- Herstel van metselwerk en met name het voegwerk;
- Schilderwerk buitenzijde gebouw;
- Schilderwerk binnenzijde gebouw;
- Vervangen gordijnen;
- Reinigen, herstel en reparaties aluminium kozijnen;
- Vervanging van de dakbedekking;
- Vernieuwing van tegelwerk etc. van de kleed- en doucheruimten en sanitair;
- Vervangen van diverse andere vloerafwerking;
- Vervanging van diverse technische installaties (o.a. de luchtverwarmer).

Aanvullend hierop komen vanuit de werksessie klachten over het binnenklimaat van de ruimten. Dit heeft dan betrekking op akoestiek (in dit geval de nagalmtijd), ventilatie (blaast in het gezicht) en temperatuurregeling (te warm/ te koud). Dit zijn bekende veel voorkomende problemen bij sportaccommodaties van deze leeftijd. Daarnaast scoort de gymzaal ook slecht op het onderdeel hygiëne. Dit kan te maken hebben met schoonmaak, maar ook met verouderde materialen in kleed- en doucheruimten, waardoor er slecht schoon te maken is.

Daarnaast voldoet het gebouw niet meer aan de huidige energie-eisen, heeft het hogere exploitatiekosten en is het niet duurzaam en gasloos.

Werksessies:

In de werksessie is gebruikers ook gevraagd naar kwaliteiten van de sportaccommodatie die men graag wil behouden. Hier zijn geen technische aspecten naar voren gekomen.

Samengevat: de technische staat van gymzaal Odoorn is op onderdelen onvoldoende (op korte termijn is een renovatie nodig). Bovendien is het gebouw niet duurzaam.

2.2.3 Functionele staat

Bij beoordeling van de functionele staat van de accommodatie wordt met name gekeken naar de afmetingen van ruimten en onderlinge relaties. Daarbij kan ook gekeken worden naar de eisen die zijn opgesteld door NOC*NSF met betrekking tot sportaccommodaties en door de KVLO met betrekking tot sportaccommodaties voor bewegingsonderwijs. Vanuit dit kader is ook gekeken naar de functionele staat van de gymzaal in Odoorn.

De focus ligt hierbij op de belangrijkste sportruimten: de zaal, de kleed- en doucheruimten en de toestellenberging. Een aantal belangrijke constateringen zijn:

- De zaalafmeting van 12 x 21 = 252 m^2 is de kleinst mogelijke gymzaal, welke destijds conform de VNG modelverordening voor onderwijshuisvesting zijn gebouwd. Deze zaalmaat wordt door KVLO als te klein omschreven voor het geven van hedendaags bewegingsonderwijs. Het minimale advies vanuit KVLO is een gymzaal met een omvang van 308 m^2 (14 x 22 m).
- De gymzaal beschikt over 2 kleedruimten (incl. toilet) van ca 30 m^2 (KVLO: 25 m^2) en 2 doucheruimten van ca. 17 m^2 (KVLO: 12 m^2 incl. toilet). Het aantal m1 zitbank voldoet niet aan de norm.
- De gymzaal beschikt over een toestellenberging van ca. 65 m^2. Echter hier loopt ook een vluchtweg doorheen, waardoor de effectieve bergruimte lager is (ca. 60 m^2). Uitgaande van de vereiste bergruimte uit het handboek sportaccommodaties dan is dat bij een sportzaal van deze omvang: 75m^2 (20m^2 basis + 35m^2 onderwijs + 20m^2 gymnastiek).

Overige functionele opmerkingen:

- Geen kantinefunctie aanwezig.
- Binnensport en buitensport liggen niet bij elkaar.

Werksessies:

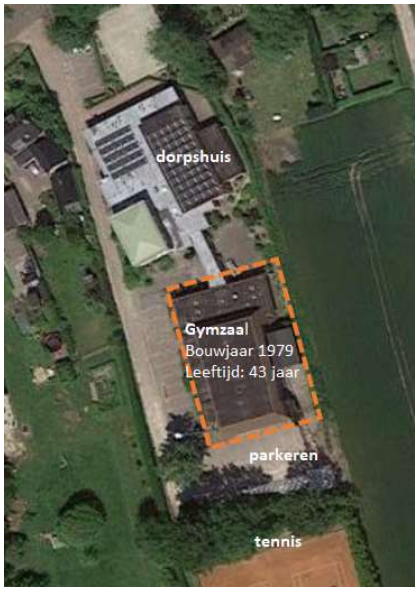
In de werksessie is gebruikers ook gevraagd naar kwaliteiten van de sportaccommodatie die men graag wil behouden. Dit zijn: omvang van de toestellenberging, dichtbij de school.

Samengevat: de functionele staat van de gymzaal is onvoldoende (de zaal voldoet niet aan de afmetingen conform KVLO en bergruimte is te klein (hoewel door gebruikers niet als te klein ervaren). Bij nieuwbouw zien gebruikers kansen voor andere activiteiten indien er een grotere zaal wordt gerealiseerd (o.a. zaalvoetbal, dynamic tennis, bewegen in relatie tot zorgaanbod in Odoorn).

2.3 Valthe

2.3.1 Kenmerken

Gymzaal Valthe is gelegen aan de Hoofdstraat 54A in Valthe. Het gebouw dateert uit het jaar 1979. Het gebouw is gelegen aan de rand van Valthe, achter het dorpshuis en in de nabijheid van de school. Naast en achter het gebouw zijn parkeerplaatsen. Het complex heeft een gymzaal met de minimale zaalafmeting van 12 m x 21 m. Daarnaast zijn er de bijbehorende kleed- en doucheruimten en een berging.



Voor de beschrijving en analyse van de huidige situatie is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- MJOP opgesteld door Linthorst, d.d. 14-04-2021;
- Conditiemeting opgesteld door Alpha Consultancy, d.d. 25-03-2022;
- Werksessie sportverenigingen en onderwijs, d.d. 21-03-2022.

2.3.2 Technische staat

De sportzaal is gebouwd in 1979. De sportzaal is daarmee ruim 40 jaar oud. Daarmee is de economische levensduur (vaak gekoppeld aan een afschrijvingstermijn van 40 jaar) overschreden en nadert het gebouw ook het einde van zijn technische levensduur (met planmatig onderhoud 40-50 jaar). De gemiddelde technische conditie is 3. De gemiddelde energetische conditie is 5.

Bouwkundig



De gymzaal is voorzien van een niet geïsoleerde betonnen vloer boven kruipruimte t.p.v. de niet sportzaal delen. Vermoedelijk ligt de vloer van de sportzaal op zand. De gymzaal is opgebouwd in metselwerk en deels staalconstructie, de spouwmuren zijn niet geïsoleerd. In de gevels van de gymzaal zijn aluminium kozijnen geplaatst voorzien van enkel glas, voor het overige zijn het kozijnen van hout met houten deuren en voorzien van standaard dubbel glas. Vermoedelijk is het dak een keer na geïsoleerd. Algemeen zijn de energetische waarden van de bouwkundige onderdelen laag.

Installaties

Warmteopwekking vindt plaats via een direct gestookt gas luchtverwarmingssysteem uit 1999. Deze staat in de technische ruimte. Lucht wordt verwarmd ingeblazen en afgevoerd door afzuigventilatoren. Warm tapwater wordt bereidt met een direct gas gestookte boiler uit 1999. Er wordt lucht afgezogen in de sanitaire-, kleedruimten en gymzaal. Er is traditionele TL-verlichting.

Uit het MJOP en de conditiemeting blijkt dat de huidige technische staat van de accommodatie op onderdelen nog voldoende is, maar ook op onderdelen slecht is. De laatste jaren lijkt het onderhoud gericht op instandhouding en niet op verbetering. Dit zal de komende jaren leiden tot steeds meer klachten en hogere kosten voor calamiteitenonderhoud. Om dit te voorkomen zullen de komende jaren investeringen gedaan moeten worden om de sporthal technisch in voldoende conditie te houden. Een aantal belangrijke posten zijn dan:

- Herstel van metselwerk en met name het voegwerk;
- Schilderwerk buitenzijde gebouw;

- Reinigen, herstel en reparaties aluminium kozijnen;
- Partieel herstel golfplaten dak;
- Schilderwerk binnenzijde gebouw;
- Vervangen gordijnen;
- Vernieuwing van tegelwerk etc. van de kleed- en doucheruimten en sanitair;
- Vervangen van diverse andere vloerafwerking;
- Vervanging van diverse technische installaties (o.a. de luchtverwarmer, ventilatoren, boiler).

Aanvullend hierop komen vanuit de werksessie klachten over het binnenklimaat van de ruimten. Dit heeft dan betrekking op akoestiek (in dit geval de nagalmtijd), ventilatie en temperatuurregeling. Dit zijn bekende, veel voorkomende problemen bij sportaccommodaties van deze leeftijd.

Daarnaast voldoet het gebouw niet meer aan de huidige energie-eisen, heeft het hogere exploitatiekosten en is het niet duurzaam en gasloos.

Werksessies:
In de werksessie is gebruikers ook gevraagd naar kwaliteiten van de sportaccommodatie die men graag wil behouden. Hier zijn geen technische aspecten benoemd.

Samengevat: de technische staat van gymzaal Valthe is op onderdelen onvoldoende (op korte termijn is een renovatie nodig). Bovendien is het gebouw niet duurzaam.

2.3.3 Functionele staat

Bij beoordeling van de functionele staat van de accommodatie wordt met name gekeken naar de afmetingen van ruimten en onderlinge relaties. Daarbij kan ook gekeken worden naar de eisen die zijn opgesteld door NOC*NSF met betrekking tot sportaccommodaties en door de KVLO met betrekking tot sportaccommodaties voor bewegingsonderwijs. Vanuit dit kader is ook gekeken naar de functionele staat van de gymzaal in Valthe.

De focus ligt hierbij op de belangrijkste sportruimten: de zaal, de kleed- en doucheruimten en de toestellenberging. Een aantal belangrijke constateringen zijn:

- De zaalafmeting van 12 x 21 = 252 m^2 is de kleinst mogelijke gymzaal, welke destijds conform de VNG modelverordening voor onderwijshuisvesting zijn gebouwd. Deze zaalmaat wordt door KVLO als te klein omschreven voor het geven van hedendaags bewegingsonderwijs. Het minimale advies vanuit KVLO is een gymzaal met een omvang van 308 m^2 (14 x 22 m).
- De gymzaal beschikt over 2 kleedruimten (incl. toilet) van ca 30 m^2 (KVLO: 25 m^2) en 2 doucheruimten van ca. 15 m^2 (KVLO: 12 m^2 incl. toilet). Het aantal m^1 zitbank voldoet niet aan de norm.
- De gymzaal beschikt over een toestellenberging van ca. 70 m^2. Echter hier loopt ook een vluchtweg doorheen, waardoor de effectieve bergruimte lager is (ca. 65 m^2). Uitgaande van de vereiste bergruimte uit het handboek sportaccommodaties dan is dat bij een sportzaal van deze omvang: 75m^2 (20m^2 basis + 35m^2 onderwijs + 20m^2 gymnastiek).

Overige functionele opmerkingen:

- Door de koppeling met het dorpshuis kan het dorpshuis een kantinefunctie invullen voor de gymzaal. Niet alle verenigingen maken hier gebruik van. Dit is een kans om verder op te pakken.

Werksessies:
In de werksessie is gebruikers ook gevraagd naar kwaliteiten van de sportaccommodatie die men graag wil behouden. Hier zijn geen aspecten genoemd. Wel is aangegeven dat de zaal te klein is voor

wedstrijden/competitie, de zaal is te laag, er is geen plek voor tribunes. De inrichting is veroudert en er is te weinig bergruimte.

Samengevat: de functionele staat van de gymzaal is onvoldoende (de zaal voldoet niet aan de afmetingen conform KVLO en bergruimte is te klein). Ook de gebruikers en verenigingen ervaren beperkingen bij de afmetingen van de zaal.

2.4 Bezetting

De bezetting van de drie sportaccommodaties is in beeld gebracht. De gedetailleerde uitkomsten hiervan zijn opgenomen in bijlage 1. Hierbij is gekeken naar de reguliere wekelijkse bezetting van de sporthal en de spelzaal (exclusief vakanties). Incidenteel gebruik van andere partijen of incidenteel extra gebruik voor bijv. toernooien is niet meegenomen in deze analyse. De werkelijke bezetting met incidenteel gebruik zal derhalve wat hoger liggen.

Ruimten	Uren	% bezetting onderwijs	bezetting verenigingen	bezetting weekend
		8:30-14:30	*15:00-23:00*	*9:00-22:00*
Sportzaal Exloo	46,0	56%	49%	46%
Gymzaal Odoorn	23,5	38%	34%	0%
Gymzaal Valthe	34,0	37%	61%	0%

De bezetting kan op verschillende manieren beoordeeld worden. Het bezettingsschema, de uren en het bezettingspercentage geven een goede indicatie hoeveel een accommodatie gebruikt wordt. Een volledige bezetting van een sportaccommodatie is vrijwel niet mogelijk. Dit komt mede vanwege vakanties, sportseizoenen die wisselen, seizoensinvloeden met buitensport. Daarnaast zijn er uren die lastig inzetbaar zijn, bijv. de middaguren na schooltijd, de late avonduren na 21:00/21:30 uur en avonden in het weekend. Daarnaast moet er ruimte zijn voor wisselingen van groepen/verenigingen, schoonmaak en eventueel onderhoud. Voor de beschikbare capaciteit voor bewegingsonderwijs sluiten we aan bij de modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de VNG. Deze hanteert een maximale capaciteit, gerelateerd aan de schooltijden van het onderwijs van 26 klokuren voor het PO en 40 klokuren voor het VO.

De sportzaal Exloo laat overall de hoogste bezetting zien. De beide gymzalen in Valthe en Odoorn laten overdag een zeer lage bezetting zien voor onderwijsgebruik. Het huidig gebruik is gezamenlijk nog geen volledige bezetting. Het avondgebruik voor gymzaal Valthe ligt vrij hoog. Er is enkel weekendgebruik in de sportzaal Exloo.

Samengevat: de 3 sportaccommodaties hebben allen een vrij lage bezetting.

2.5 Beheer & Exploitatie

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoer van het groot onderhoud en stelt het meerjarenonderhoudsplan (mjop) op.

In de 3 sportaccommodaties zijn geen eigen kantines opgenomen. In Exloo is er de combinatie met het dorpshuis en de kantine van de voetbal. In Valthe is er de combinatie met het dorpshuis. Qua beheer is er in Exloo en Valthe geen directe relatie met het beheer van de sportaccommodaties.

De schoonmaak is niet ondergebracht bij de beheerder, maar uitbesteed aan een extern schoonmaakbedrijf.

Verbeterpunten liggen op het vlak van:

- Verbetering uitvoermogelijkheden schoonmaak (eenvoudiger/sneller/materialen);

Na keuze voor een scenario wordt bij uitwerking verder ingezoomd op optimalisatie van de exploitatie. Dit zowel aan de kant van de eigenaarslasten, voornamelijk groot onderhoud, alsook de gebruikerslasten. Dit laatste door enerzijds gericht te kijken naar optimalisatiekansen van het (maatschappelijk) ondernemerschap middels het bieden van ruimte voor extra activiteiten en verbreding van horecaconcept van de sportkantine (Exloo & Valthe). Anderzijds wordt middels energetische verduurzaming en materialisatie gekeken naar het inverdieneffect voor energielasten, onderhoud en schoonmaak.

2.6 Financieel

2.6.1 Boekwaarde

De gebouwen bezitten de volgende boekwaarde per 1-1-2022.

Sportzaal Exloo	€ 3.955
Gymzaal Odoorn	€ 57.252
Gymzaal Valthe	€ 23.528

Deze boekwaarden zijn relatief laag. Uitgaande van een doorlooptijd van het project van 2 tot 3 jaar zal dit bedrag de komende jaren nog wat verder gaan afnemen waardoor een zeer beperkte boekwaarde resteert bij een eventuele keuze voor een scenario waarbij sprake is van nieuwbouw.

2.6.2 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van een accommodatie worden vaak onderverdeeld in een aantal categorieën. Onderstaand lichten we enkele onderdelen toe.

Energie

Onderstaand een analyse van de energiekosten bestaande uit gas, elektriciteit en water. Deze energiekosten verschillen per locatie van € 16 p/m^2 bvo in Odoorn tot € 27 p/m^2 in Valthe. In Exloo zitten in de periode 2015 t/m 2018 grote schommelingen. Het gemiddelde over alle jaren is overeenkomstig 2019. De energiekosten liggen vrij hoog en zitten boven de benchmark.
Gezien de stijging in energieprijzen wordt voor de komende jaren een verdere stijging verwacht van de kosten. In verhouding tot nieuwbouw (BENG of ENG) ligt hier een aanzienlijke besparing.

Exloo								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
Gas	-5.152	1.964	46.690	4.799	10.200		€ 11.700	€ 12,83
Electra	2.589	3.634	3.810	7.581	6.965		€ 4.916	€ 5,39
Water	2.567	2.338	2.155	3.130	3.055		€ 2.649	€ 2,90
Totaal	4	7.936	52.655	15.510	20.220	0	€ 19.265	€ 21,12

Odoorn								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
Gas	3.527	4.207	5.324	4.848	4.674		€ 4.516	€ 8,79
Electra	2.736	2.008	1.961	1.559	3.712		€ 2.395	€ 4,66
Water	1.186	1.294	1.117	1.507	1.674		€ 1.356	€ 2,64
Totaal	7.449	7.508	8.402	7.914	10.060	0	€ 8.267	€ 16,08

Valthe								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
Gas	5.207	18.200	9.685	10.369	12.616		€ 11.215	€ 20,32
Electra	3.451	4.329	2.718	4.650	454		€ 3.120	€ 5,65
Water	350	660	660	206	41		€ 383	€ 0,69
Totaal	9.007	23.189	13.063	15.225	13.111	0	€ 14.719	€ 26,66

Onderhoud

Onderstaand een analyse van de onderhoudskosten. Dit betreft de kosten voor planmatig onderhoud, preventief onderhoud en klachtenonderhoud (correctief onderhoud). De afgelopen jaren is ingezet op instandhouding. De gemiddelde kosten over de afgelopen 5 jaar verschillen per accommodatie en liggen tussen de €17,- en €33,- per m²/bvo. Dit ligt rond de benchmark van gemiddelde onderhoudskosten.

Exloo

Werkelijke kosten

2015	2016	2017	2018	2019	2020					Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
€ 11.508	€ 19.953	€ 18.855	€ 6.783	€ 90.911						€ 29.602	€ 32,46
Prognose kosten*											
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
€ 109.512	€ 90.957	€ 12.650	€ 82.053	€ 38.927	€ 110.554	€ 19.072	€ 15.080	€ 155.558	€ 18.464	€ 65.283	€ 71,58

** obv 1.000 m2 bvo (incl. deel voetbal) sportzaal is 912 m2*

Odoorn

Werkelijke kosten

2015	2016	2017	2018	2019	2020					Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
€ 11.598	€ 10.273	€ 5.145	€ 2.277	€ 13.748						€ 8.608	€ 16,75
Prognose kosten											
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
€ 47.594	€ 24.743	€ 9.807	€ 84.228	€ 10.317	€ 77.629	€ 18.949	€ 11.339	€ 115.046	€ 10.577	€ 41.023	€ 79,81

Valthe

Werkelijke kosten

2015	2016	2017	2018	2019	2020					Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
€ 7.965	€ 7.134	€ 3.298	€ 6.026	€ 31.391						€ 11.163	€ 20,22
Prognose kosten											
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
€ 50.949	€ 17.438	€ 9.617	€ 49.469	€ 10.227	€ 62.845	€ 18.551	€ 17.318	€ 129.771	€ 11.481	€ 37.767	€ 68,42

Opgesteld op basis van de informatie uit: MJOP Lindhorst, d.d. 14-4-2021, incl. btw

Als we echter kijken naar het toekomstig onderhoud op basis van de gemaakte meerjaren-onderhoudsplanningen dan zien we dat dit oploopt naar gemiddeld € 70,- tot € 80,- per m²/bvo. Dit ligt ver boven de benchmark. Jaarlijks zal circa € 100.000,- extra aan onderhoud moeten worden uitgegeven om de accommodaties te blijven onderhouden. Dit betreft enkel de kosten voor 1 op 1 vervanging. Hier is dus geen rekening gehouden met functionele aanpassingen of verduurzaming.

Schoonmaak/overig

Onderstaand een korte analyse van de schoonmaakkosten.

Exloo

	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
Schoonmaak	12.239	13.385	12.951	14.171	9.353	€ 12.465	€ 13,67

Odoorn

	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
Schoonmaak			9.654	9.939	6.454	€ 8.682	€ 16,89

Valthe

	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld p.j.	Gemiddeld per m2 bvo
Schoonmaak	7.700	7.700			7.825	€ 7.763	€ 14,06

De gemiddelde schoonmaakkosten liggen op € 14 tot € 17 per/m² bvo. Dit is overeenkomstig de benchmark.

3 Ontwikkelingen

In dit hoofdstuk zijn de diverse ontwikkelingen en doelstellingen beschreven die relevant zijn voor het haalbaarheidsonderzoek. Dit zijn diverse thema's die onderstaand zijn omschreven.

3.1 Leerlingenprognoses PO

De leerlingenprognoses zijn uitgebreid in beeld gebracht in de Toekomstvisie Binnensport met de informatie die door Planning Verband Groningen (2019) is aangereikt. Op dit moment wordt een nieuwe prognose gemaakt. Zodra deze informatie beschikbaar is, zal worden gekeken in hoeverre dit afwijkt van de huidige prognose.

In de toekomstvisie werd een lichte daling voorzien voor het primair onderwijs in de gemeente Borger-Odoorn van 3%.

In deze haalbaarheidsstudie is gerichter gekeken naar de ontwikkeling van de leerlingaantallen en groepen op de scholen die gebruik maken van genoemde 3 sportaccommodaties. Dit is in onderstaande tabel weergegeven. Deze prognose laat zien dat de leerlingaantallen licht stijgen en het aantal groepen gelijk blijft. De hoeveelheid uren bewegingsonderwijs wordt gerelateerd aan het aantal groepen. Wat opvalt is dat de scholen in Exloo en Valthe een kleine omvang hebben. De omvang ligt ruim boven de instandhoudingsnorm van 26 leerlingen voor de gemeente Borger-Odoorn. Relevant is de visie van de schoolbesturen op instandhouding van beide kleinere scholen.

Leerlingprognoses 2019-2037 Buro Planning Verband Groningen					
	aantal leerlingen			**aantal groepen**	
	2020	**2035**		**2020**	**2035**
Odoorn - De Weiert	165	175		7	7
Exloo - De Zweng	71	76		4	4
Valthe - De Linderakkers	56	57		3	3
Totaal	**292**	**308**		**14**	**14**

3.2 (extra) Ruimtebehoefte

3.2.1 Toekomstige ontwikkelingen:

- Extra bewegingsonderwijs voor PO?
  Op dit moment loopt landelijk de discussie of het wettelijk verplichte bewegingsonderwijs voor het Primair Onderwijs niet verhoogd moet worden naar 3 uur per week per groep in plaats van de huidige 2 uur (gebaseerd op klokuren van 45 minuten). Voor de 3 sportaccommodaties betekent dit ongeveer 14 klokuren extra bewegingsonderwijs. Deze ruimte is ruimschoots beschikbaar binnen de huidige sportaccommodaties.
- Groei in plaats van krimp
  In de gehanteerde leerlingenprognose was voor Borger Odoorn in totaal een lichte krimp voorzien. Voor de 3 genoemde scholen is deze krimp niet in de leerlingenprognose te zien, maar is het een lichte stijging. Het is de vraag of deze stijging zich verder doorzet in de toekomst bij nieuwe prognoses.

3.2.2 Sportverenigingen

Vanuit de sportverenigingen is tijdens de werksessie aangegeven dat er geen behoefte is aan extra capaciteit. Binnen de sportaccommodaties is momenteel nog ruimte beschikbaar. De verenigingen proberen onderling ook samen te werken door niet allemaal dezelfde activiteiten aan te bieden.

3.3 Randvoorwaarden en doelstellingen voor gebouw/locatie

- **Duurzaamheid: aardgasvrij in 2030**
  Duurzaamheid is een kernthema voor de gemeente Borger-Odoorn. In lijn met mondiale, landelijke en provinciale afspraken rond vermindering van CO^2-uitstoot en de transitie naar duurzame energiebronnen, werkt de gemeente aan de transitievisie warmte waarin wordt geschetst hoe de gemeente de komende jaren deze doelstellingen wil realiseren. Hieruit volgt de opdracht: voor 2030 het grootste deel van het maatschappelijk vastgoed, dus ook binnensportaccommodaties, transformeren naar aardgasvrije accommodaties en de accommodaties met andere maatregelen verduurzamen.
- **NOC*NSF**
  NOC*NSF heeft normen opgesteld voor sportaccommodaties. De norm heeft betrekking op overdekte multidisciplinaire sportaccommodaties. Sportaccommodaties kunnen het predicaat NOC*NSF goedgekeurd ontvangen na positieve beoordeling door een erkend keuringsinstituut. De norm maakt onderscheid in verschillende categorieën wedstrijdruimten. Als kleinste wedstrijdruimte (A.1) wordt het gymnastieklokaal genoemd. Deze heeft een afmeting van 14m bij 22m = 308 m^2, wat overeenkomst met het advies voor een gymzaal van KVLO. De sportzaal (B.1) heeft een zaalafmeting van 16m bij 28m. Als kleinste wedstrijdruimte met de definitie sporthal (C.1) wordt een zaalafmeting aangehouden van 24m bij 44m.
- **KVLO**
  De Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) is de belangenvereniging voor alle professionals die kinderen in en rond de school goed leren bewegen. De KVLO heeft een handboek uitgegeven met richtlijnen voor sportaccommodaties waar ook bewegingsonderwijs wordt gegeven. Door veel gemeenten worden deze richtlijnen gehanteerd bij nieuwbouw van sportaccommodaties. De gemeente Borger-Odoorn heeft aangegeven dat deze richtlijnen ook uitgangspunt zijn in dit haalbaarheidsonderzoek.

4 Toetsingscriteria

Om de scenario's op objectieve wijze te kunnen toetsen en tegen elkaar af te kunnen zetten zijn op basis van de randvoorwaarden en doelstellingen die in het voorgaande hoofdstuk zijn beschreven een aantal toetsingscriteria vastgesteld. De toetsingscriteria worden in dit hoofdstuk toegelicht. Per criterium zijn de kansen waarop ingespeeld kan worden en de risico's beschreven. In hoofdstuk 5 zijn de scenario's afgezet tegen onderstaande toetsingscriteria.

1. Functioneel gebruik

   Het gebouw is geschikt om modern toekomstbestendig bewegingsonderwijs en sportbeoefening te faciliteren voor het onderwijs en de sportverenigingen in Borger en nabije omgeving. Dit door de huisvesting functioneel aan te laten sluiten bij de richtlijnen van KVLO en de normen van NOC*NSF.

   - De minimale theoretische ruimtebehoefte vanuit de sportverenigingen is: 1 sportzaal (16m bij 28m) en beschikbaarheid van separaat zaaldeel (14m bij 22m). Totaal ca. 60 uur gebruik. Bij 2 zaaldelen is 80 uur beschikbaar.
     Dit zal echter leiden tot grote aanpassingen in het rooster en gebruik op minder gewenste tijdstippen (later op de avond). In de praktijk zal een ruimtebehoefte van 3 zaaldelen (waarvan 1 sportzaal en 2 gymzaaldelen) beter aansluiten op de behoefte.
   - De ruimtebehoefte vanuit bewegingsonderwijs en overig gebruik overdag is: 2 zaaldelen (14m bij 22m).
     - 26,5 uur bewegingsonderwijs PO (van 3 locaties);
     - 7,5 uur overig gebruik (van 3 locaties);
     - 13-14 uur extra gebruik PO (ontwikkelingen 3.3);

2. Multifunctioneel gebruik

   De gebouwen zijn geschikt voor multifunctioneel gebruik. Primair voor het gebruik door sportverenigingen en onderwijs, maar secundair ook door andere partijen. De gebouwen staan in verbinding met de omgeving en hebben een toegevoegde waarde. Multifunctioneel gebruik is mogelijk door ruimten op te delen in meerdere ruimten en het creëren van voldoende bergruimte in de accommodaties.

3. Duurzaamheid & technische kwaliteit

   Het gebouw is duurzaam en wordt energieneutraal. Daarnaast kan er aandacht zijn voor het toepassen van circulaire materialen en/ of circulaire sloop en klimaatadaptatie.

4. Proces & planning

   Hieronder vallen een aantal onderdelen m.b.t. de locatie van de accommodaties en beschikbaarheid van tijdelijke huisvesting. Kan het sporten ongehinderd doorlopen tijdens de bouw? Hoeveel overlast is er van de werkzaamheden? Is de locatie op relatief korte termijn beschikbaar en zijn er bezwaren t.a.v. bestemmingsplanwijzigingsprocedures te verwachten?

5. Financieel

   De investering in nieuwbouw- of renovatiekosten komt voor rekening van de gemeente. Naast deze kapitaalslasten wordt ook gekeken naar de exploitatielasten. De kosten zijn nu en op termijn te dragen door de gemeente Borger-Odoorn en de tarieven zijn betaalbaar door de verenigingen. Uitgangspunt is een rekenrente van 2,5%. Daarnaast zijn de kapitaalslasten in beeld gebracht bij een afschrijftermijn van 50 jaar.

5 Scenario's

In dit hoofdstuk zijn de mogelijke scenario's beschreven. Elk scenario is voorzien van een korte beschrijving, een weergave van de belangrijkste punten op gebied van functionaliteit, duurzaamheid, proces en een raming van de kosten. De volgende vier scenario's zijn per locatie uitgewerkt:

1. In stand houden om nog 10 jr. te exploiteren;
2. Verduurzamen BENG (25 jaar);
3. Verduurzamen ENG (25 jaar);
4. Nieuwbouw (50 jaar);
5. Clustering van accommodaties.

Per scenario zijn onderstaand de belangrijkste punten voor de volgende 4 onderdelen beschreven:

- Functioneel en multifunctioneel gebruik;
- Duurzaamheid & technische kwaliteit;
- Proces & planning;
- Investeringskosten.

De uiteindelijke investeringskosten zijn afhankelijk van diverse factoren, een meer concrete bepaling van de investeringskosten moet plaatsvinden in de definitiefase van gekozen voorkeursscenario. Dan worden zowel programma alsook ambitie verder uitgewerkt en kunnen de investeringskosten nauwkeuriger worden geraamd. Daarnaast zijn de uiteindelijke kosten ook afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt, prijsstijgingen van materiaal en arbeid en het aanbestedingsklimaat. Deze aspecten kunnen zowel positief als negatief uitpakken. Deze bovenstaande effecten worden meegenomen bij het bepalen van het uiteindelijk aan te vragen investeringskrediet.

Bij het ramen van de investeringskosten zoals onderstaand opgenomen, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil april 2022;
- Raming op basis van landelijke kengetallen van sportaccommodaties;
- Bandbreedte +/- 15%.

Opgenomen in de geraamde investeringskosten:

- Bouwkosten (bouwkundig, constructief, e-installaties, w-installaties, vaste inrichting, terrein);
- 5% onvoorzien voor de uitvoeringsfase;
- Advieskosten ontwerp & engineering (architect, constructeur, adviseur installaties, bouwfysica, akoestiek, brandveiligheid, geotechniek);
- Advieskosten bouwbegeleiding (opstellen PvE, aanbestedingen, projectmanagement, directievoering, toezicht);
- Bijkomende kosten (leges, NUTS-aansluitingen, benodigde onderzoeken, project onvoorzien);
- BTW.

Niet opgenomen in de geraamde investeringskosten:

- Grondkosten;
- Asbest;
- Infrastructurele aanpassingen buiten de kavel;
- Tijdelijke huisvesting;
- Verhuiskosten;
- Losse inrichting.

De huidige markt is zeer volatiel en dat is ook terug te zien in de huidige kostenstijgingen. In het haalbaarheidsonderzoek is rekening gehouden met een beperkte prijsstijging tot aan start bouw (fictieve datum). Hoewel de gehanteerde bedragen betrouwbaar zijn berekend (prijspeil april 2022) is het van

belang om, gelet op de huidige markt, rekening te houden met mogelijke prijsstijgingen. Dit geldt voor alle scenario's en maakt voor de onderlinge vergelijking dan ook weinig tot geen verschil. Bij de verdere uitwerking en actualisering van een scenario en start van het desbetreffende project adviseren wij om aan de hand van de dan actuele marktomstandigheden het investeringsbedrag te actualiseren.

5.1 Exloo

5.1.1 Scenario 1: Instandhouding 10 jaar

Scenario 1 gaat uit van het in stand houden van het gebouw voor een periode van 10 jaar. Hiervoor wordt het achterstallig onderhoud en het omvangrijk planmatig onderhoud (bouwkundig en installaties) uitgevoerd wat gepland staat voor de komende 5 jaar. Er worden geen energetische verbeteringen uitgevoerd.

5.1.1.1 Functioneel en multifunctioneel gebruik

Afmetingen

De huidige sportzaal voldoet aan de NOC*NSF richtlijn voor wat betreft de afmetingen van de sportzaal (16m x 28m) en qua afmeting ook aan de KVLO richtlijn. Ook de kleed- en doucheruimten voldoen. Enig aandachtspunt is de bergruimte. De sportzaal beschikt over een toestellenberging van ca. 80 m^2. Echter hier loopt ook een vluchtweg doorheen, waardoor de effectieve bergruimte lager is. Uitgaande van de vereiste bergruimte uit het handboek sportaccommodaties dan is dat bij een sportzaal van deze omvang: 95m^2 (40m^2 basis + 35m^2 onderwijs + 20m^2 gymnastiek). Er is in dit scenario geen uitbreiding opgenomen. Mogelijk biedt het vertrek van de voetbal ook kansen om een deel van deze ruimte in te zetten om de bergruimte te vergroten.

Ruimtebehoefte

De huidige bezetting biedt voldoende ruimte overdag, in de avond en in het weekend. Er is geen aanleiding om extra capaciteit te creëren.

Overige aanpassingen

Door het vertrek van de voetbal ontstaat er ruimte (kantine en kleedruimten). Dit biedt mogelijk een kans om in de samenwerking met het dorpshuis het multifunctioneel gebruik van de accommodatie te vergroten.

5.1.1.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

Het huidige gebouw is verouderd en gedateerd, maar nog in redelijke conditie. De isolatiewaarde van het gebouw is niet heel hoog en de warmteopwekking vindt plaats via verouderde gasgestookte ketels. Het gebouw is op dit moment technisch nog in redelijke staat, bij dit scenario worden de noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd.

Deze renovatie zal minimaal bestaan uit de volgende onderdelen:

- Renoveren van de sanitaire ruimten;
- Vervangen vloertegelwerk overige ruimten.

De gemiddelde technische conditie stijgt naar score 2. De gemiddelde energetische conditie blijft score 5.

5.1.1.3 Proces en planning

De impact van de voorgestelde werkzaamheden is beperkt. Dit is uit te voeren in een zomerperiode en/of andere vakantieperioden.

5.1.1.4 Investeringskosten

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 1			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Instandhouding 10 jaar	912	€ 690,-	€ 630.000,-
Inrichting sportzaal			€ 75.000,-
Sloop / inzet kantine kleedruimten			pm,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 805.000,-**

5.1.2 Scenario 2: Renovatie BENG – 25 jaar

Het tweede scenario betreft levensduur verlengende renovatie waardoor het gebouw weer 25 jaar mee kan. Hierbij wordt het gebouw ook verduurzaamd zodat het voldoet aan de BENG-criteria.

5.1.2.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

Gelijk aan scenario 1 & 3.

5.1.2.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

In dit scenario wordt naast het noodzakelijk onderhoud uit scenario 1, ook gekeken naar verbetermaatregelen om het gebouw Bijna Energie Neutraal te maken. Het gebouw zal gas blijven gebruiken voor ruimteverwarming en warm tapwater. De verduurzaming is te realiseren door de gebouwschil te isoleren(dak, gevels, vloeren, kozijnen en beglazing), ventilatie met warmteterugwinning toe te passen, LED verlichting aan te brengen, PV panelen te plaatsen. Het energieverbruik zal hierdoor aanzienlijk afnemen. De gemiddelde technische conditie gaat naar score 2. De gemiddelde energetische conditie stijgt ook naar score 2.

5.1.2.3 Proces en planning

De impact van de voorgestelde werkzaamheden is ingrijpender dan bij scenario 1. Naar verwachting is dit echter nog wel uit te voeren in een langere zomerperiode (mei – oktober) en/of andere vakantieperioden.

5.1.2.4 Investeringskosten

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 2			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Levensduur verlengende renovatie	912	€ 1.725,-	€ 1.575.000,-
Inrichting sportzaal			€ 75.000,-
Sloop / inzet kantine kleedruimten			pm,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 1.750.000,-**

5.1.3 Scenario 3: Renovatie ENG – 25 jaar

Het derde scenario betreft levensduur verlengende renovatie waardoor het gebouw weer 25 jaar mee kan. Hierbij wordt het gebouw ook verduurzaamd zodat het voldoet aan de ENG-criteria.

5.1.3.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

Gelijk aan scenario 1 & 2.

5.1.3.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

Aanvullend op scenario 2 zal in dit scenario het gebouw geen gas meer gebruiken voor ruimteverwarming en warm tapwater. Voor de nieuwe beglazing wordt uitgegaan van tripple

beglazing. Voor de verwarming wordt uitgegaan van opwekking middels warmtepompen. Voor de distributie kan worden gedacht aan laag temperatuur zoals bijvoorbeeld vloerverwarming of stralingspanelen. Daarnaast zullen er meer PV panelen worden geplaatst (andere daken of op maaiveld). De gemiddelde technische conditie gaat naar score 2. De gemiddelde energetische conditie stijgt naar score 1.

Het bestaande gebouw heeft enkele beperkingen die in dit scenario blijven bestaan. Dit betreft o.a. de vloer op zand van de sportzaal welke niet geïsoleerd wordt. Ook op het onderdeel gevels na-isoleren wordt een lagere score dan bij nieuwbouw behaald.

5.1.3.3 Proces en planning

De ingrepen in dit scenario zijn ingrijpender dan bij scenario 2. Onderzocht zal moeten worden of een fasering rondom vakanties mogelijk is. Bijvoorbeeld vanaf mei tot oktober, als er ook veel buiten gesport kan worden / als er zomerstop is.

5.1.3.4 Investeringskosten

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 3			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Levensduur verlengende renovatie	912	€ 2.415,-	€ 2.200.000,-
Inrichting sportzaal			€ 75.000,-
Sloop / inzet kantine kleedruimten			pm,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 2.375.000,-**

5.1.4 Scenario 4: nieuwbouw sportzaal

Dit scenario omvat sloop van de huidige sportzaal en nieuwbouw van een nieuwe sportzaal op deze locatie. De nieuwbouw gaat uit van een gelijke omvang.

5.1.4.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

Met een nieuwe sportzaal is invulling te geven aan de gestelde eisen voor sportgebruik. De routing en logistiek kan worden verbetert en de bergruimte kan voldoen aan de richtlijnen.

5.1.4.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

Met nieuwbouw van de sportzaal is optimaal invulling te geven aan de eisen omtrent duurzaamheid (Energieneutraal). Er zijn geen beperkingen van een bestaand gebouw en dit kan integraal worden ontworpen. Daarnaast kan bij een nieuwbouwopgave ook breder worden gekeken naar het thema duurzaamheid. Onder andere door aandacht te hebben voor circulair bouwen en klimaatadaptatie. Ook bij de sloop van de bestaande sportzaal kan circulariteit worden meegenomen door uit te gaan van circulaire sloop en mogelijk hergebruik van materialen voor de nieuwbouw.
Er is een goede technische kwaliteit te realiseren. Bij het opstellen van het PvE en ontwerp zal voldoende aandacht moeten zijn voor het realiseren van een functioneel en doelmatig sportgebouw waarbij goed gekeken wordt naar de levensduur van de toe te passen materialen en zal bij voorkeur gekozen moeten worden voor zo onderhoudsvriendelijk mogelijke materialisatie en detailleringen. Te denken valt aan toepassen van aluminium kozijnen, voorkomen van schilderwerk.
De gemiddelde technische conditie gaat naar score 1. De gemiddelde energetische conditie stijgt ook naar score 1.

5.1.4.3 Proces en planning

Vanwege de impact van de sloop en nieuwbouw zal in dit scenario voor minimaal 1 jaar tijdelijke huisvesting benodigd zijn indien op dezelfde locatie wordt gebouwd. Echter de locatie biedt ook

kansen om het gebouw op de parkeerplaats te realiseren en het buitengebied anders in te richten. Hiermee zijn de kosten van tijdelijke huisvesting te voorkomen.

5.1.4.4 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 1			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Sloopkosten	912	€ 60,-	€ 55.000,-
Nieuwbouw	912	€ 3.450,-	€ 3.150.000,-
Inrichting sportzaal			€ 115.000,-
Huur tijdelijke huisvesting			pm,-
Terreinaanpassingen/Buitensport			€ 100.000,-
Totale raming			**€ 3.420.000,-**

5.2 Odoorn

5.2.1 Scenario 1: Instandhouding 10 jaar

Scenario 1 gaat uit van het in stand houden van het gebouw voor een periode van 10 jaar. Hiervoor wordt het achterstallig onderhoud en het omvangrijk planmatig onderhoud (bouwkundig en installaties) uitgevoerd wat gepland staat voor de komende 5 jaar. Er worden geen energetische verbeteringen uitgevoerd.

5.2.1.1 Functioneel en multifunctioneel gebruik

Afmetingen

De huidige gymzaal voldoet niet aan de NOC*NSF eis en KVLO richtlijn. De zaalafmeting is op basis van een standaard gymzaal zoals opgenomen in de VNG verordening voor onderwijshuisvesting. Echter vergroten van de gymzaal naar KVLO afmetingen is niet eenvoudig te realiseren.

Ook de kleed- en doucheruimten voldoen, enkel het aantal m1 zitbank voldoet niet, maar is oplosbaar. Enig aandachtspunt is de bergruimte. De gymzaal beschikt over een toestellenberging van ca. 65 m^2. Echter hier loopt ook een vluchtweg doorheen, waardoor de effectieve bergruimte lager is. Uitgaande van de vereiste bergruimte uit het handboek sportaccommodaties, dan is dat bij een gymzaal van deze omvang: 75m^2 (20m^2 basis + 35m^2 onderwijs + 20m^2 gymnastiek). Er is in dit scenario geen uitbreiding opgenomen.

Ruimtebehoefte

De huidige bezetting biedt voldoende ruimte overdag, in de avond en in het weekend. Er is geen aanleiding om extra capaciteit te creëren.

5.2.1.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

Het huidige gebouw is verouderd en gedateerd, maar nog in redelijke technische conditie. De isolatiewaarde van het gebouw is niet heel hoog en de warmteopwekking vindt plaats via verouderde gasgestookte ketels.
Bij dit scenario worden de noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd.

Deze renovatie zal minimaal bestaan uit de volgende onderdelen:

- Renoveren van de sanitaire ruimten;
- Vervangen vloertegelwerk overige ruimten.

De gemiddelde technische conditie stijgt naar score 2. De gemiddelde energetische conditie blijft score 5.

5.2.1.3 Proces en planning

De impact van de voorgestelde werkzaamheden is beperkt. Dit is uit te voeren in een zomerperiode en/of andere vakantieperioden.

5.2.1.4 Investeringskosten

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 1			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Instandhouding 10 jaar	514	€ 690,-	€ 355.000,-
Inrichting gymzaal			€ 65.000,-
Totale raming			**€ 420.000,-**

5.2.2 Scenario 2: Renovatie BENG – 25 jaar

Het tweede scenario betreft levensduur verlengende renovatie waardoor het gebouw weer 25 jaar mee kan. Hierbij wordt het gebouw ook verduurzaamd zodat het voldoet aan de BENG-criteria.

5.2.2.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

Gelijk aan scenario 1 & 3.

5.2.2.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

In dit scenario wordt naast het noodzakelijk onderhoud uit scenario 1, ook gekeken naar verbetermaatregelen om het gebouw Bijna Energie Neutraal te maken. Het gebouw zal gas blijven gebruiken voor ruimteverwarming en warm tapwater. De verduurzaming is te realiseren door de gebouwschil te isoleren(dak, gevels, vloeren, kozijnen en beglazing), ventilatie met warmteterugwinning toe te passen, LED verlichting aan te brengen, PV panelen te plaatsen. Het energieverbruik zal hierdoor aanzienlijk afnemen. De gemiddelde technische conditie gaat naar score 2. De gemiddelde energetische conditie stijgt ook naar score 2.

5.2.2.3 Proces en planning

De impact van de voorgestelde werkzaamheden is ingrijpender dan bij scenario 1. Naar verwachting is dit echter nog wel uit te voeren in een langere zomerperiode (mei – oktober) en/of andere vakantieperioden.

5.2.2.4 Investeringskosten

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 2			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Levensduur verlengende renovatie	514	€ 1.725,-	€ 890.000,-
Inrichting gymzaal			€ 65.000,-
Totale raming			**€ 955.000,-**

5.2.3 Scenario 3: Renovatie ENG – 25 jaar

Het derde scenario betreft levensduur verlengende renovatie waardoor het gebouw weer 25 jaar mee kan. Hierbij wordt het gebouw ook verduurzaamd zodat het voldoet aan de ENG-criteria.

5.2.3.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

Gelijk aan scenario 1 & 2.

5.2.3.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

Aanvullend op scenario 2 zal in dit scenario het gebouw geen gas meer gebruiken voor ruimteverwarming en warm tapwater. Voor de nieuwe beglazing wordt uitgegaan van tripple beglazing. Voor de verwarming wordt uitgegaan van opwekking middels warmtepompen. Voor de distributie kan worden gedacht aan laag temperatuur zoals bijvoorbeeld vloerverwarming of stralingspanelen. Daarnaast zullen er meer PV panelen worden geplaatst (andere daken of op maaiveld). De gemiddelde technische conditie gaat naar score 2. De gemiddelde energetische conditie stijgt naar score 1.

Het bestaande gebouw heeft enkele beperkingen die in dit scenario blijven bestaan. Dit betreft o.a. de vloer op zand van de gymzaal welke niet geïsoleerd wordt. Ook op het onderdeel gevels na-isoleren wordt een lagere score dan bij nieuwbouw behaald.

5.2.3.3 Proces en planning

De ingrepen in dit scenario zijn ingrijpender dan bij scenario 2. Onderzocht zal moeten worden of een fasering rondom vakanties mogelijk is. Bijvoorbeeld vanaf mei tot oktober, als er ook veel buiten gesport kan worden / als er zomerstop is.

5.2.3.4 Investeringskosten

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 3			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Levensduur verlengende renovatie	514	€ 2.415,-	€ 1.250.000,-
Inrichting sportzaal			€ 65.000,-
Totale raming			**€ 1.315.000,-**

5.2.4 Scenario 4: nieuwbouw gymzaal

Dit scenario omvat sloop van de huidige gymzaal en nieuwbouw van een nieuwe gymzaal op deze locatie. De nieuwbouw gaat uit van een grotere gymzaal conform de richtlijnen van KVLO.

5.2.4.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

Met een nieuwe gymzaal is invulling te geven aan de gestelde eisen voor sportgebruik en bewegingsonderwijs. De routing en logistiek kan worden verbetert en de bergruimte kan voldoen aan de richtlijnen.

5.2.4.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

Met nieuwbouw van de gymzaal is optimaal invulling te geven aan de eisen omtrent duurzaamheid (Energieneutraal). Er zijn geen beperkingen van een bestaand gebouw en dit kan integraal worden ontworpen. Daarnaast kan bij een nieuwbouwopgave ook breder worden gekeken naar het thema duurzaamheid. Onder andere door aandacht te hebben voor circulair bouwen en klimaatadaptatie. Ook bij de sloop van de bestaande gymzaal kan circulariteit worden meegenomen door uit te gaan van circulaire sloop en mogelijk hergebruik van materialen voor de nieuwbouw.
Er is een goede technische kwaliteit te realiseren. Bij het opstellen van het PvE en ontwerp zal voldoende aandacht moeten zijn voor het realiseren van een functioneel en doelmatig sportgebouw waarbij goed gekeken wordt naar de levensduur van de toe te passen materialen en zal bij voorkeur gekozen moeten worden voor zo onderhoudsvriendelijk mogelijke materialisatie en detailleringen. Te denken valt aan toepassen van aluminium kozijnen, voorkomen van schilderwerk.
De gemiddelde technische conditie gaat naar score 1. De gemiddelde energetische conditie stijgt ook naar score 1.

5.2.4.3 *Proces en planning*

Vanwege de impact van de sloop en nieuwbouw zal in dit scenario voor minimaal 1 jaar tijdelijke huisvesting benodigd zijn indien op dezelfde locatie wordt gebouwd.

5.2.4.4 *Financiën*

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 1			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Sloopkosten	514	€ 60,-	€ 35.000,-
Nieuwbouw	550	€ 3.450,-	€ 1.900.000,-
Inrichting gymzaal			€ 80.000,-
Totale raming			**€ 2.015.000,-**

5.3 Valthe

5.3.1 Scenario 1: Instandhouding 10 jaar

Scenario 1 gaat uit van het in stand houden van het gebouw voor een periode van 10 jaar. Hiervoor wordt het achterstallig onderhoud en het omvangrijk planmatig onderhoud (bouwkundig en installaties) uitgevoerd wat gepland staat voor de komende 5 jaar. Er worden geen energetische verbeteringen uitgevoerd.

5.3.1.1 *Functioneel en multifunctioneel gebruik*

Afmetingen

De huidige gymzaal voldoet niet aan de NOC NSF eis en KVLO richtlijn. De zaalafmeting is op basis van een standaard gymzaal zoals opgenomen in de VNG verordening voor onderwijshuisvesting. Echter vergroten van de gymzaal naar KVLO afmetingen is niet eenvoudig te realiseren.

Ook de kleed- en doucheruimten voldoen, enkel het aantal m1 zitbank voldoet niet, maar is oplosbaar. Enig aandachtspunt is de bergruimte. De gymzaal beschikt over een toestellenberging van ca. 70 m^2. Echter hier loopt ook een vluchtweg doorheen, waardoor de effectieve bergruimte lager is. Uitgaande van de vereiste bergruimte uit het handboek sportaccommodaties dan is dat bij een gymzaal van deze omvang: 75m^2 (20m^2 basis + 35m^2 onderwijs + 20m^2 gymnastiek). Er zijn echter aan de achterzijde ook bergingen aangebracht die van buitenaf toegankelijk zijn. Er is in dit scenario geen uitbreiding opgenomen.

Ruimtebehoefte

De huidige bezetting biedt voldoende ruimte overdag, in de avond en in het weekend. Er is geen aanleiding om extra capaciteit te creëren.

5.3.1.2 *Duurzaamheid & technische kwaliteit*

Het huidige gebouw is verouderd en gedateerd, maar nog in redelijke technische conditie. De isolatiewaarde van het gebouw is niet heel hoog en de warmteopwekking vindt plaats via verouderde gasgestookte ketels.
Bij dit scenario worden de noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd.

Deze renovatie zal minimaal bestaan uit de volgende onderdelen:

- Renoveren van de sanitaire ruimten;
- Vervangen vloertegelwerk overige ruimten.

De gemiddelde technische conditie stijgt naar score 2. De gemiddelde energetische conditie blijft score 5.

5.3.1.3 *Proces en planning*

De impact van de voorgestelde werkzaamheden is beperkt. Dit is uit te voeren in een zomerperiode en/of andere vakantieperioden.

5.3.1.4 *Investeringskosten*

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 1			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Instandhouding 10 jaar	552	€ 690,-	€ 385.000,-
Inrichting gymzaal			€ 65.000,-
Totale raming			**€ 450.000,-**

5.3.2 Scenario 2: Renovatie BENG – 25 jaar

Het tweede scenario betreft levensduur verlengende renovatie waardoor het gebouw weer 25 jaar mee kan. Hierbij wordt het gebouw ook verduurzaamd zodat het voldoet aan de BENG-criteria.

5.3.2.1 *Functioneel & multifunctioneel gebruik*

Gelijk aan scenario 1 & 3.

5.3.2.2 *Duurzaamheid & technische kwaliteit*

In dit scenario wordt naast het noodzakelijk onderhoud uit scenario 1, ook gekeken naar verbetermaatregelen om het gebouw Bijna Energie Neutraal te maken. Het gebouw zal gas blijven gebruiken voor ruimteverwarming en warm tapwater. De verduurzaming is te realiseren door de gebouwschil te isoleren(dak, gevels, vloeren, kozijnen en beglazing), ventilatie met warmteterugwinning toe te passen, LED verlichting aan te brengen, PV panelen te plaatsen. Het energieverbruik zal hierdoor aanzienlijk afnemen. De gemiddelde technische conditie gaat naar score 2. De gemiddelde energetische conditie stijgt ook naar score 2.

5.3.2.3 *Proces en planning*

De impact van de voorgestelde werkzaamheden is ingrijpender dan bij scenario 1. Naar verwachting is dit echter nog wel uit te voeren in een langere zomerperiode (mei – oktober) en/of andere vakantieperioden.

5.3.2.4 *Investeringskosten*

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 2			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Levensduur verlengende renovatie	552	€ 1.725,-	€ 955.000,-
Inrichting gymzaal			€ 65.000,-
Totale raming			**€ 1.020.000,-**

5.3.3 Scenario 3: Renovatie ENG – 25 jaar

Het derde scenario betreft levensduur verlengende renovatie waardoor het gebouw weer 25 jaar mee kan. Hierbij wordt het gebouw ook verduurzaamd zodat het voldoet aan de ENG-criteria.

5.3.3.1 *Functioneel & multifunctioneel gebruik*

Gelijk aan scenario 1 & 2.

5.3.3.2 *Duurzaamheid & technische kwaliteit*

Aanvullend op scenario 2 zal in dit scenario het gebouw geen gas meer gebruiken voor ruimteverwarming en warm tapwater. Voor de nieuwe beglazing wordt uitgegaan van tripple beglazing. Voor de verwarming wordt uitgegaan van opwekking middels warmtepompen. Voor de distributie kan worden gedacht aan laag temperatuur zoals bijvoorbeeld vloerverwarming of stralingspanelen. Daarnaast zullen er meer PV panelen worden geplaatst (andere daken of op maaiveld). De gemiddelde technische conditie gaat naar score 2. De gemiddelde energetische conditie stijgt naar score 1.

Het bestaande gebouw heeft enkele beperkingen die in dit scenario blijven bestaan. Dit betreft o.a. de vloer op zand van de gymzaal welke niet geïsoleerd wordt. Ook op het onderdeel gevels na-isoleren wordt een lagere score dan bij nieuwbouw behaald.

5.3.3.3 *Proces en planning*

De ingrepen in dit scenario zijn ingrijpender dan bij scenario 2. Onderzocht zal moeten worden of een fasering rondom vakanties mogelijk is. Bijvoorbeeld vanaf mei tot oktober, als er ook veel buiten gesport kan worden / als er zomerstop is.

5.3.3.4 *Investeringskosten*

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 3			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Levensduur verlengende renovatie	552	€ 2.415,-	€ 1.335.000,-
Inrichting sportzaal			€ 65.000,-
Totale raming			**€ 1.400.000,-**

5.3.4 Scenario 4: nieuwbouw gymzaal

Dit scenario omvat sloop van de huidige gymzaal en nieuwbouw van een nieuwe gymzaal op deze locatie. De nieuwbouw gaat uit van een grotere gymzaal conform de richtlijnen van KVLO.

5.3.4.1 *Functioneel & multifunctioneel gebruik*

Met een nieuwe gymzaal is invulling te geven aan de gestelde eisen voor sportgebruik en bewegingsonderwijs. De routing en logistiek kan worden verbetert en de bergruimte kan voldoen aan de richtlijnen.

5.3.4.2 *Duurzaamheid & technische kwaliteit*

Met nieuwbouw van de gymzaal is optimaal invulling te geven aan de eisen omtrent duurzaamheid (Energieneutraal). Er zijn geen beperkingen van een bestaand gebouw en dit kan integraal worden ontworpen. Daarnaast kan bij een nieuwbouwopgave ook breder worden gekeken naar het thema duurzaamheid. Onder andere door aandacht te hebben voor circulair bouwen en klimaatadaptatie. Ook bij de sloop van de bestaande gymzaal kan circulariteit worden meegenomen door uit te gaan van circulaire sloop en mogelijk hergebruik van materialen voor de nieuwbouw.
Er is een goede technische kwaliteit te realiseren. Bij het opstellen van het PvE en ontwerp zal voldoende aandacht moeten zijn voor het realiseren van een functioneel en doelmatig sportgebouw waarbij goed gekeken wordt naar de levensduur van de toe te passen materialen en zal bij voorkeur gekozen moeten worden voor zo onderhoudsvriendelijk mogelijke materialisatie en detailleringen. Te denken valt aan toepassen van aluminium kozijnen, voorkomen van schilderwerk.
De gemiddelde technische conditie gaat naar score 1. De gemiddelde energetische conditie stijgt ook naar score 1.

5.3.4.3 Proces en planning

Vanwege de impact van de sloop en nieuwbouw zal in dit scenario voor minimaal 1 jaar tijdelijke huisvesting benodigd zijn indien op dezelfde locatie wordt gebouwd.

5.3.4.4 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten scenario 1			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Sloopkosten	552	€ 60,-	€ 35.000,-
Nieuwbouw	550	€ 3.450,-	€ 1.900.000,-
Inrichting gymzaal			€ 80.000,-
Totale raming			**€ 2.015.000,-**

5.4 Scenario 5: clustering van accommodaties

Gevraagd is om ook te kijken naar de kansen en mogelijkheden om te komen tot clustering van de sportaccommodaties. Onderstaand zijn een aantal verkenningen uitgevoerd. Advisering hierin hangt af van meerdere factoren. Dit is in dit stadium nog niet verder uitgewerkt.

5.4.1 Nieuwbouw sporthal

5.4.1.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

Met een nieuwe sporthal is invulling te geven aan de gestelde eisen voor sportgebruik en bewegingsonderwijs. Middels 3 zaaldelen is er voldoende capaciteit voor verenigingsgebruik en bewegingsonderwijs. De sporthal en zaaldelen kunnen voldoen aan de eisen en richtlijnen van NOC NSF en KVLO. Qua multifunctioneel gebruik biedt dit een meerwaarde voor de verenigingen omdat de faciliteiten voor wedstrijden worden vergroot. Vraagstuk daarbij is de locatie. Voor 2 of 3 scholen zal dit betekenen dat er een grotere reisafstand ontstaat tussen school en sportaccommodatie en verplichting voor gemeente om te voorzien in vervoer.

5.4.1.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

Met nieuwbouw van een sporthal is optimaal invulling te geven aan de eisen omtrent duurzaamheid (Energieneutraal). Er zijn geen beperkingen van een bestaand gebouw en dit kan integraal worden ontworpen. Daarnaast kan bij een nieuwbouwopgave ook breder worden gekeken naar het thema duurzaamheid. Onder andere door aandacht te hebben voor circulair bouwen en klimaatadaptatie. Ook bij de sloop van de bestaande accommodaties kan circulariteit worden meegenomen door uit te gaan van circulaire sloop en mogelijk hergebruik van materialen voor de nieuwbouw.
Er is een goede technische kwaliteit te realiseren. Bij het opstellen van het PvE en ontwerp zal voldoende aandacht moeten zijn voor het realiseren van een functioneel en doelmatig sportgebouw waarbij goed gekeken wordt naar de levensduur van de toe te passen materialen en zal bij voorkeur gekozen moeten worden voor zo onderhoudsvriendelijk mogelijke materialisatie en detailleringen. Te denken valt aan toepassen van aluminium kozijnen, voorkomen van schilderwerk.
De gemiddelde technische conditie gaat naar score 1. De gemiddelde energetische conditie stijgt ook naar score 1.

5.4.1.3 Proces en planning

Dit is sterk afhankelijk van de gekozen locatie. Bij een nieuwe locatie zal mogelijk een bestemmingsplanwijziging doorlopen moeten worden. Dit geeft een langer tijdpad. Mogelijk kunnen de bestaande locaties gehandhaafd blijven en is daarmee geen tijdelijke huisvesting nodig.

5.4.1.4 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten clustering – optie sporthal			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Sloopkosten	1.978	€ 60,-	€ 120.000,-
Nieuwbouw	2.500	€ 3.200,-	€ 8.000.000,-
Inrichting sporthal			€ 150.000,-
Totale raming			**€ 8.270.000,-**

5.4.2 Nieuwbouw 2 sportzalen

5.4.2.1 Functioneel & multifunctioneel gebruik

Met nieuwbouw van 2 sportzalen is ook invulling te geven aan de gestelde eisen voor sportgebruik en bewegingsonderwijs. Van belang is dat 1 van de sportzalen dan 2 zaaldelen heeft en daarmee een grotere omvang. Ook hiermee is er voldoende capaciteit voor verenigingsgebruik en bewegingsonderwijs. De sportzalen en zaaldelen kunnen voldoen aan de eisen en richtlijnen van NOC NSF en KVLO. Qua multifunctioneel gebruik biedt dit een meerwaarde voor de verenigingen, omdat het de faciliteiten voor wedstrijden vergroot. Vraagstuk daarbij is de locatie. Voor 1 of 2 scholen zal dit betekenen dat er een grotere reisafstand ontstaat tussen school en sportaccommodatie en verplichting voor gemeente om te voorzien in vervoer.

5.4.2.2 Duurzaamheid & technische kwaliteit

Met nieuwbouw van 2 sportzalen is optimaal invulling te geven aan de eisen omtrent duurzaamheid (Energieneutraal). Er zijn geen beperkingen van een bestaand gebouw en dit kan integraal worden ontworpen. Daarnaast kan bij een nieuwbouwopgave ook breder worden gekeken naar het thema duurzaamheid. Onder andere door aandacht te hebben voor circulair bouwen en klimaatadaptatie. Ook bij de sloop van de bestaande accommodaties kan circulariteit worden meegenomen door uit te gaan van circulaire sloop en mogelijk hergebruik van materialen voor de nieuwbouw.
Er is een goede technische kwaliteit te realiseren. Bij het opstellen van het PvE en ontwerp zal voldoende aandacht moeten zijn voor het realiseren van een functioneel en doelmatig sportgebouw waarbij goed gekeken wordt naar de levensduur van de toe te passen materialen en zal bij voorkeur gekozen moeten worden voor zo onderhoudsvriendelijk mogelijke materialisatie en detailleringen. Te denken valt aan toepassen van aluminium kozijnen, voorkomen van schilderwerk.
De gemiddelde technische conditie gaat naar score 1. De gemiddelde energetische conditie stijgt ook naar score 1.

5.4.2.3 Proces en planning

Dit is sterk afhankelijk van de gekozen locaties. Bij een nieuwe locatie zal mogelijk een bestemmingsplanwijziging doorlopen moeten worden. Dit geeft een langer tijdpad. Mogelijk kunnen de bestaande locaties gehandhaafd blijven en is daarmee geen tijdelijke huisvesting nodig.

5.4.2.4 Financiën

De kosten van dit scenario zijn op hoofdlijnen geraamd.

Raming kosten clustering – optie 2 sportzalen			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Sloopkosten	1.978	€ 60,-	€ 120.000,-
Nieuwbouw sportzaal 1 (1 zaaldeel 16 x 28)	912	€ 3.450,-	€ 3.150.000,-
Inrichting sportzaal 1			€ 115.000,-
Nieuwbouw sportzaal 2 (2 zaaldelen 14 x 22)	1.100	€ 3.450,-	€ 3.800.000,-
Inrichting sportzaal 1			€ 125.000,-
Totale raming			**€ 7.310.000,-**

5.5 Structurele lasten

De 5 scenario's zijn doorgerekend voor kapitaalslasten en exploitatielasten. Onderstaand het overzicht van deze berekeningen. Hierbij is gebruik gemaakt van de werkelijke energiekosten en kengetallen uit een benchmark van exploitatiegegevens van andere sportaccommodaties.

	Scenario 1 - Instandhouding 10 jaar			Scenario 2 - BENG 25 jaar			Scenario 3 - ENG 25 jaar		
	Exloo	Odoorn	Valthe	Exloo	Odoorn	Valthe	Exloo	Odoorn	Valthe
1 Investeringskosten incl. btw	€ 804.280	€ 419.660	€ 445.880	€ 1.748.200	€ 951.650	€ 1.017.200	€ 2.377.480	€ 1.306.310	€ 1.398.080
2 Investeringskosten incl. deels teruggave BTW	€ 699.374	€ 364.922	€ 387.722	€ 1.520.174	€ 827.522	€ 884.522	€ 2.067.374	€ 1.135.922	€ 1.215.722
Vaste lasten (indicatie)									
3 Kapitaalslasten (2,5% - lineair)	€ 87.422	€ 45.615	€ 48.465	€ 98.811	€ 53.789	€ 57.494	€ 134.379	€ 73.835	€ 79.022
Exploitatielasten (indicatie)									
4 Onderhoud (eigenaar & gebruiker)	€ 33.288	€ 18.761	€ 20.148	€ 26.904	€ 15.163	€ 16.284	€ 24.168	€ 13.621	€ 14.628
5 Heffingen (eigenaar & gebruiker)	€ 10.944	€ 6.168	€ 6.624	€ 10.944	€ 6.168	€ 6.624	€ 10.944	€ 6.168	€ 6.624
6 Energie	€ 20.064	€ 8.738	€ 14.904	€ 11.400	€ 6.425	€ 6.900	€ 6.840	€ 3.855	€ 4.140
7 Schoonmaak	€ 16.416	€ 9.252	€ 9.936	€ 16.416	€ 9.252	€ 9.936	€ 16.416	€ 9.252	€ 9.936
Totaal exploitatielasten	*€ 80.712*	*€ 42.919*	*€ 51.612*	*€ 65.664*	*€ 37.008*	*€ 39.744*	*€ 58.368*	*€ 32.896*	*€ 35.328*

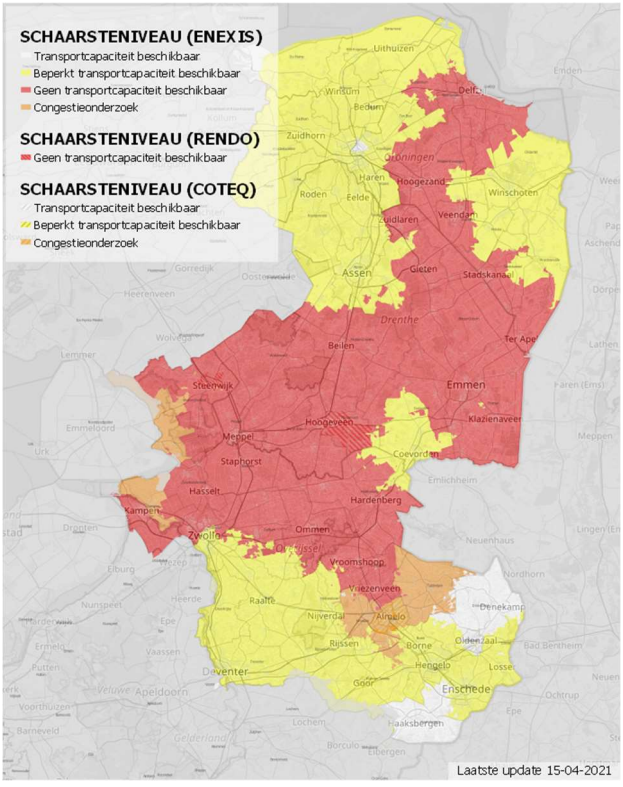
	Scenario 4 - Nieuwbouw 50 jaar			Scenario 5 - Clustering	
	Exloo	Odoorn	Valthe	Sporthal	Sportzalen
1 Investeringskosten incl. btw	€ 3.416.120	€ 2.008.340	€ 2.010.620	€ 8.268.680	€ 7.300.080
2 Investeringskosten incl. deels teruggave BTW	€ 2.970.539	€ 1.746.383	€ 1.748.365	€ 7.190.157	€ 6.347.896
Vaste lasten (indicatie)					
3 Kapitaalslasten (2,5% - lineair)	€ 151.497	€ 89.066	€ 89.167	€ 366.698	€ 323.743
Exploitatielasten (indicatie)					
4 Onderhoud (eigenaar & gebruiker)	€ 24.168	€ 14.575	€ 14.575	€ 66.250	€ 53.318
5 Heffingen (eigenaar & gebruiker)	€ 10.944	€ 6.600	€ 6.600	€ 30.000	€ 24.144
6 Energie	€ 5.472	€ 3.300	€ 3.300	€ 15.000	€ 12.072
7 Schoonmaak	€ 16.416	€ 9.900	€ 9.900	€ 45.000	€ 36.216
Totaal exploitatielasten	*€ 57.000*	*€ 34.375*	*€ 34.375*	*€ 156.250*	*€ 125.750*

De feitelijke exploitatiekosten kunnen afwijken, want deze worden in belangrijke mate beïnvloed door het gebruik van de gebouwen.

5.6 Kansen

5.6.1 Subsidies

De mogelijkheden voor subsidie moeten per opgave bekeken worden. Hierbij is onderscheid te maken in landelijke, provinciale en gemeentelijke regelingen. Vaak richten deze zich op het gebied van verduurzaming, leefbaarheid of toegankelijkheid.
De meest bekende regeling is de landelijke regeling SDE++[3]. Dit is de regeling Stimulering duurzame energieproductie en klimaattransitie. Deze regeling is het meest bekend van de opwekking van zonne-energie, maar er zijn meer onderdelen die hieronder kunnen vallen. Dit betreft een exploitatiesubsidie waarbij voor een periode van 12-15 jaar jaarlijks subsidie wordt toegekend, bijvoorbeeld aan de hand van de opgewekte energie. Overigens is de terug-levering van energie via het netwerk van Enexis op dit moment erg lastig in deze regio. Voordeel van sportaccommodaties is het grote dakoppervlak wat beschikbaar is voor bijvoorbeeld PV-panelen.



Figuur 1: schaarste niveau Enexis (bron: www.enexis.nl)

[3] https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/sde

Andere mogelijke interessante regelingen die onderzocht kunnen worden zijn:

- Subsidie Energiebesparing Sportaccommodaties (gericht op verenigingen/stichtingen met deel accommodatie in eigendom);
- Drentse Energie Organisatie (financiering i.p.v. subsidie).

5.6.2 BTW (SPUK of BOSA-regeling)

Sinds 1 januari 2019 kunnen gemeenten, sportverenigingen en sportstichtingen de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen te stimuleren, kunnen gemeenten sinds die datum gebruikmaken van de '*Regeling Specifieke Uitkering stimulering sport (SPUK)*'. En stichtingen en verenigingen kunnen hiervoor gebruik maken van de '*Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA)*'.
De SPUK-regeling subsidieert maximaal 17,5% van de bestedingen, inclusief btw. Voor 2022 bedraagt het beschikbare bedrag € 185 miljoen. Wanneer het totaal van de aangevraagde uitkeringen het beschikbare budget overschrijdt, worden de aanvragen naar rato verleend. Dit bleek in 2020 het geval, waardoor netto circa 80% van de 17,5% btw compensatie aan gemeenten werd uitgekeerd. Hiernaast valt bewegingsonderwijs niet onder de compensatie SPUK-regeling, waardoor dit eventuele aandeel in mindering moet worden gebracht op de aanvraag.
Voor de BOSA is in 2021 € 75,5 miljoen beschikbaar en circa € 27 miljoen aan subsidies verleend, en voor circa € 10 miljoen aan aanvragen nog in behandeling. Het subsidiebedrag is 20% van de subsidiabele kosten inclusief btw. Dit zijn kosten die in aanmerking komen voor subsidie. Hiernaast stimuleert de BOSA ook extra investeringen in duurzaamheid en toegankelijkheid van het gebouw met een extra subsidiepercentage van 10%. Voor deze specifieke onderdelen dus in totaal 30% subsidie mogelijk.
De BOSA wordt verstrekt op basis van binnenkomst aanvragen. Bij grotere projecten is het vandaar raadzaam om in het eerste kwartaal van elk jaar de aanvraag in te dienen.
In de praktijk blijkt dat met name bij investeringen in sportaccommodaties de BOSA veruit de interessantste financiële regeling is. Normaal gesproken komt een gemeente niet in aanmerking voor de BOSA en is zodoende veroordeeld tot de financieel minder interessante SPUK. Slim organiseren en exploiteren biedt gemeenten toch de mogelijkheid gebruik te maken van de BOSA-regeling.
Diverse voorbeelden leren ons dat het financiële compensatie volgens de SPUK beperkt is tot maximaal 15% van de investering, maar vaak minder bij mede gebruik voor bewegingsonderwijs, terwijl de BOSA kan op oplopen tot ruim boven 20% op de investering inclusief btw.

6 Analyse

Thema	Scenario 1 Instandhouding 10 jaar			Scenario 2 BENG 25 jaar			Scenario 3 ENG 25 jaar			Scenario 4 Nieuwbouw 50 jaar			Scenario 5 Clustering 50 jaar	
	Exloo	Odoorn	Valthe	Exloo	Odoorn	Valthe	Exloo	Odoorn	Valthe	Exloo	Odoorn	Valthe	Sporthal	Sportzalen
Functioneel														
Multi functioneel														
Technisch														
Duurzaam														
Proces en planning														
Financieel	€ 805.000	€ 420.000	€ 450.000	€ 1.750.000	€ 955.000	€ 1.020.000	€ 2.375.000	€ 1.315.000	€ 1.400.000	€ 3.420.000	€ 2.015.000	€ 2.015.000	€ 8.270.000	€ 7.310.000
	€ 1.675.000			€ 3.725.000			€ 5.090.000			€ 7.450.000				
Legenda		Sluit uitstekend aan op gestelde toetsingscriteria.			Sluit voldoende/goed aan op gestelde toetsingscriteria.			Sluit beperkt/gedeeltelijk aan op gestelde toetsingscriteria.			Sluit slecht/niet aan op gestelde toetsingscriteria.			

7 Conclusie en vervolgstappen

In dit haalbaarheidsonderzoek is de huidige staat van de sportaccommodaties in Exloo, Odoorn en Valthe beschreven in hoofdstuk 2. De conclusie is dat alle gebouwen aangepakt moeten worden. De technische conditiescore is 3. De energetische conditiescore is 5. Op basis hiervan zijn scenario's uitgewerkt in hoofdstuk 5, variërend van instandhouding voor een periode van 10 jaar, levensduur verlengende renovatie voor 25 jaar of nieuwbouw.

Als we kijken naar het functionele toetsingscriterium, dan voldoet alleen de huidige accommodatie in Exloo aan de gestelde eisen. Bij nieuwbouw en/of clustering zijn alle accommodaties geschikt te maken. Belangrijkste knelpunt is dat de gymzalen in Odoorn en Valthe niet voldoen aan de KVLO richtlijnen voor bewegingsonderwijs. Met name de zaalafmetingen zijn te klein voor hedendaags bewegingsonderwijs.

De huidige accommodaties zijn niet erg multifunctioneel, er is per locatie sprake van één sportruimte met bijbehorende nevenruimten. Bij scenario 4 en 5 kan hier meer rekening mee gehouden worden vanwege de combinatie van meerdere zaaldelen danwel realisatie van multifunctionele ruimten. Dit leidt mogelijk ook tot een grotere omvang. Daarnaast liggen er bij iedere opgave ook kansen om multifunctioneel gebruik te vergroten. In Exloo en Valthe in de samenwerking met het dorpshuis en andere aanwezige voorzieningen. In Odoorn, als gedacht wordt aan nieuwbouw op een andere locatie, bijvoorbeeld in combinatie met de buitensportvoorzieningen.

Technisch zijn de gebouwen te verbeteren. In scenario 1 doen we dit voor een periode van maximaal 10 jaar. In scenario 2 en 3 voor 25 jaar en in scenario 4 en 5 voor 50 jaar. In scenario 4 en 5 komen we op de hoogste score uit.

Op het gebied van duurzaamheid zijn bij scenario 2 tot en met 5 goede resultaten te behalen. Uiteraard geldt ook hier dat bij scenario 4 en 5 naar een optimaal resultaat kan worden gestreefd.

Op het onderdeel proces en planning zijn scenario 1 tot en met 3 het snelst te realiseren. Voor scenario 4 en 5 zal een langer planvormingstraject noodzakelijk zijn. Dit is afhankelijk van onder andere de locatie en participatie met partijen. Per scenario zal bezien moeten worden of tijdelijke huisvesting nodig is. Bij scenario 1 tot en met 3 is het mogelijk in een zomerseizoen (mei – oktober) uit te voeren. Bij nieuwbouw en clustering hangt dit af van de gekozen locatie voor de nieuwbouw.

De besluitvorming omtrent een scenario per locatie hangt sterk samen met andere ontwikkelingen in de dorpen en de visie van scholen, gemeente en andere partners op leefbaarheid. Aanwezigheid van sportvoorzieningen vergroot de leefbaarheid van de dorpen, een clustering van voorzieningen in de dorpen kan hier ook aan bijdragen. Belangrijke vraag is ook hoe het primair onderwijs zich in de toekomst ontwikkeld. De uitkomsten van het IHP traject zijn daarmee relevant voor de conclusie in dit haalbaarheidsonderzoek. Op basis van de bezettingsanalyse is er overdag bijvoorbeeld erg veel leegstand in beide gymzalen in Odoorn en Valthe. Clustering van voorzieningen kan meer kansen bieden voor de verenigingen, maar leidt mogelijk tot een grotere reisafstand voor de scholen.

Vervolgstappen

- Bespreken haalbaarheidsonderzoek met de gebruikers & gemeente Borger-Odoorn;
- Besluitvorming door gemeente Borger-Odoorn omtrent verder uit te werken voorkeursscenario of voorkeursscenario's per locatie;
- Verstrekken voorbereidingskrediet;
- Gekozen voorkeursscenario verder uitwerken;
- Verstrekken investeringskrediet.

8 Bijlagen

1. Bezettingsschema
2. Verslaglegging werksessies verenigingen & onderwijs

8.1 Bezettingsschema

Sportzaal Exloo							
Dagen	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
08:00 - 08:30							
08:30 - 09:00							
09:00 - 09:30		5				1	
09:30 - 10:00	7	5				1	
10:00 - 10:30	7					1	
10:30 - 11:00				8		1	
11:00 - 11:30	8	8	8	8	8	1	
11:30 - 12:00	8	8	8	8	8	1	
12:00 - 12:30							
12:30 - 13:00							
13:00 - 13:30		8		8	9	10	19
13:30 - 14:00		8		8	9	10	19
14:00 - 14:30	8	8		8	9	10	
14:30 - 15:00	8	8		8	9	10	
15:00 - 15:30					9	10	
15:30 - 16:00					9	10	
16:00 - 16:30		10			9	10	
16:30 - 17:00		10			9	10	
17:00 - 17:30		10	11	10	9	10	
17:30 - 18:00	1	10	11	10	9	10	
18:00 - 18:30	1	10	11	10	9	10	
18:30 - 19:00	1	10	11	10	9	10	
19:00 - 19:30	1	10	11	10	8	10	
19:30 - 20:00	9	10	8	10	8	10	
20:00 - 20:30	9	10	8	10	8	10	
20:30 - 21:00		10		10	8	10	
21:00 - 21:30		10		10			
21:30 - 22:00							
22:00 - 22:30							
22:30 - 23:00							
23:00 - 00:00							
Totaal	6	10	4	8	7	11	1

*obv januari 2019

Gymzaal Odoorn							
Dagen	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
08:00 - 08:30							
08:30 - 09:00		3			3		
09:00 - 09:30		3			3		
09:30 - 10:00		3			3		
10:00 - 10:30		3			3		
10:30 - 11:00		3			3		
11:00 - 11:30		3			3		
11:30 - 12:00		3			3		
12:00 - 12:30		3			3		
12:30 - 13:00							
13:00 - 13:30		3			3		
13:30 - 14:00		3			3		
14:00 - 14:30							
14:30 - 15:00							
15:00 - 15:30							
15:30 - 16:00				6			
16:00 - 16:30	1		5	6			
16:30 - 17:00	1		5	6			
17:00 - 17:30	1		5	6			
17:30 - 18:00	1		5	6			
18:00 - 18:30	1		5	6			
18:30 - 19:00	1	9	5				
19:00 - 19:30		9					
19:30 - 20:00		9					
20:00 - 20:30	2	2	6				
20:30 - 21:00	2	2	6				
21:00 - 21:30							
21:30 - 22:00							
22:00 - 22:30							
22:30 - 23:00							
23:00 - 00:00							
Totaal	4	8	4	3	5	0	0

*obv januari 2019

Gymzaal Valthe							
Dagen	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
08:00 - 08:30							
08:30 - 09:00							
09:00 - 09:30					5		
09:30 - 10:00					5		
10:00 - 10:30					5		
10:30 - 11:00					5		
11:00 - 11:30					5		
11:30 - 12:00							
12:00 - 12:30							
12:30 - 13:00							
13:00 - 13:30	13	13		13			
13:30 - 14:00	13	13		13			
14:00 - 14:30	13	13	17	13			
14:30 - 15:00	13	13	17	13			
15:30 - 16:00			17	18	6		
16:00 - 16:30		12	17	18	6		
16:30 - 17:00		12	17		6		
17:00 - 17:30			17		6		
17:30 - 18:00			17	14	6		
18:00 - 18:30	14		17	14	6		
18:30 - 19:00	14		17	14	6		
19:00 - 19:30	14	16	17	14	6		
19:30 - 20:00	14	16	17	14	16		
20:00 - 20:30	14	16	17	6	16		
20:30 - 21:00	14	16		6	16		
21:00 - 21:30	14	16		6			
21:30 - 22:00	14	16					
22:00 - 22:30							
22:30 - 23:00							
23:00 - 00:00							
Totaal	6	7	7	7	8	0	0

*obv januari 2019

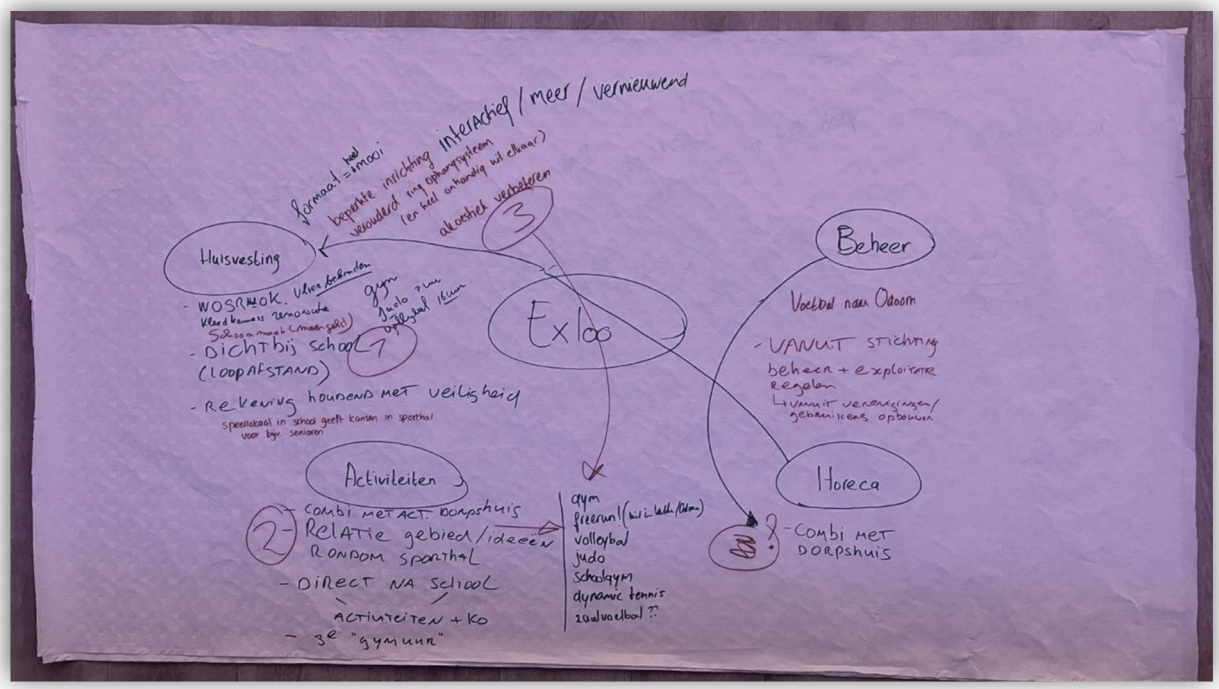
	organisatie
1	Voetbalvereniging HOC
2	GV Thor
3	OBS Weiert
4	Volleybalvereniging OSR
5	Seniorenactiviteiten
6	Volleybalvereniging Odoorn
7	Vrouwen van nu
8	OBS De Zweng
9	GV Eendracht
10	Volleybalvereniging OSR
11	Judoschool Juveko
12	Promotion Emmen
13	OBS de Linderakkers
14	Volleybalvereniging DOS
15	BO combicoaches
16	Tafeltennis Tornado 65
17	GV Dos
18	A. de Jonge - de Boer
19	Volleybalgroep VoVaDo
20	DET Turnvereniging

8.2 Verslaglegging werksessies

Inleiding

Voorliggende notitie geeft een samenvatting weer van de werksessie die gehouden is met de gebruikers van de 3 sportaccommodaties. Op 21 maart jl. is er een werksessie geweest met een afvaardiging van een aantal sportverenigingen en het onderwijs in Exloo, Odoorn en Valthe. In deze werksessies is door de gemeente en Vundamenz een toelichting gegeven op de opdracht die voorligt: een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar multifunctionele en toekomstbestendige sportaccommodaties. Daarna zijn we met elkaar in gesprek gegaan aan de hand van een aantal thema's per locatie om te kijken wat we willen behouden en wat we willen verbeteren. Onderstaand een korte samenvatting. De uitkomsten die relevant zijn voor de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek zijn meegenomen.

Exloo



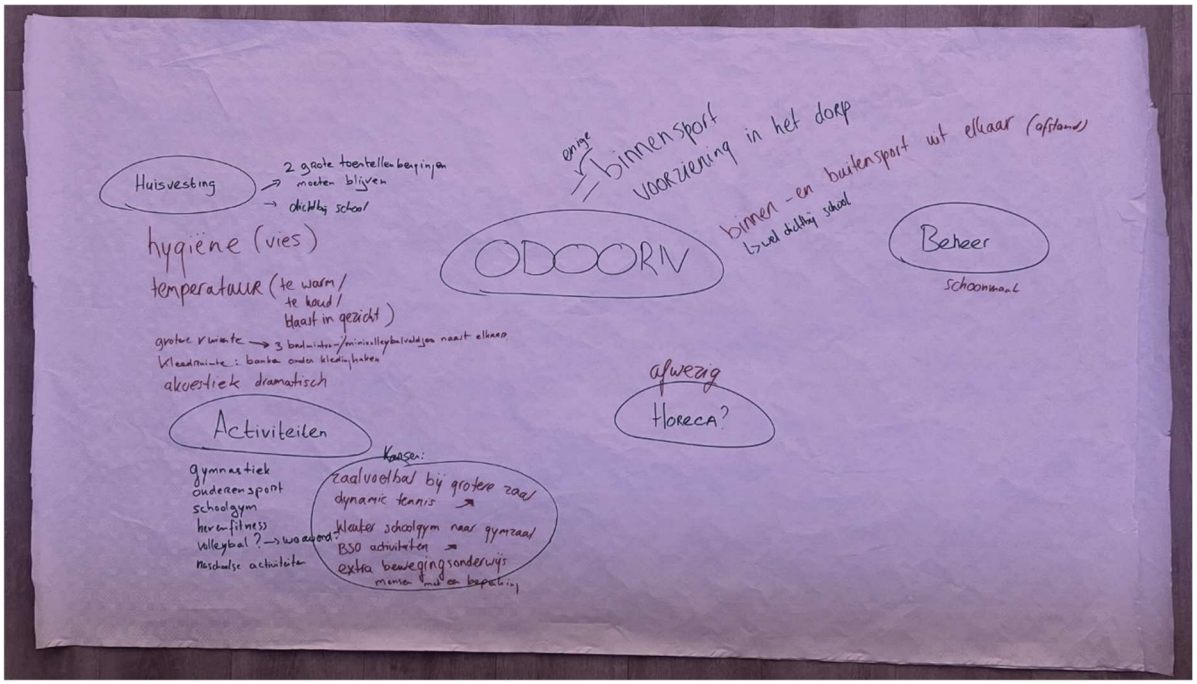
Behouden:

- Afmetingen zaal;
- Vloer;
- Dichtbij school;
- Kansen voor combi met bewegen in buitenruimte;

Verbeteren:

- Inrichting van de zaal, meer, vernieuwend, interactief;
- Synergie met horeca/dorpshuis;
- Bewegen in de buitenruimte;
- Akoestiek en binnenklimaat.

Odoorn



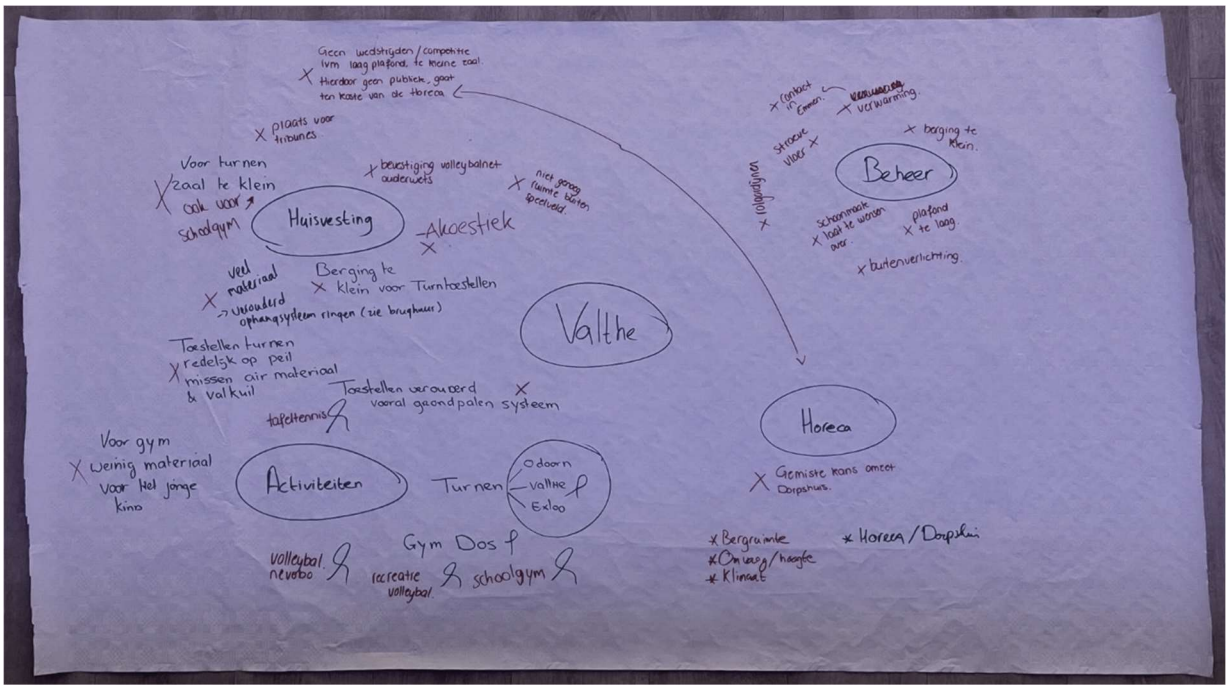
Behouden:

- 2 grote toestellenbergingen;
- Dichtbij school.

Verbeteren:

- Hygiëne (vies);
- Temperatuur (warm/koud/luchtstroming);
- Akoestiek;
- Afstand tussen binnensport en buitensport.

Valthe



Behouden:

- 2 grote toestellenbergingen;
- Dichtbij school.

Verbeteren:

- Synergie met horeca / dorpshuis;
- Afmetingen en hoogte gymzaal → nu geen wedstrijden;
- Tribune;
- Bergruimte te klein;
- Buitenverlichting
- Inrichting van de gymzaal (materiaal voor het jonge kind / air materiaal / valkuil turnen, grondpotten).